

Univerzita Karlova v Praze

Fakulta právnická

RIGORÓZNÍ PRÁCE

**VLASTNICTVÍ BYTU A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
JEDNOTEK PODLE STÁVAJÍCÍ I NOVĚ NAVRHOVANÉ
PRÁVNÍ ÚPRAVY**

THE APARTMENT OWNERSHIP AND APARTMENT OWNER'S ASSOCIATION
ACCORDING TO THE PRESENT AND NEWLY PROPOSED LEGISLATION

Zpracovatel: Mgr. Jana Džuganová

Konzultant: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Červenec 2013

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených, všechny využitě prameny a literaturu jsem řádně citovala a práci jsem nevyužila k získání jiného nebo stejného titulu.

V Plzni dne.....

.....

Mgr. Jana Džuganová, v.r.

Poděkování

Děkuji konzultantovi mé rigorózní práce doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odbornou pomoc a cenné rady při zpracování této rigorózní práce.

Obsah

1.	Úvod.....	1
2.	Byt jako zvláštní předmět občanskoprávních vztahů.....	3
2.1	Stručný exkurs k vlastnictví bytu po roce 1945	3
2.2	Právní povaha bytu.....	5
3.	Vlastnictví bytu a podílové spoluvlastnictví společných částí budovy.....	11
3.1	Vznik vlastnického práva k bytové jednotce.....	11
3.2	Obsah vlastnického práva k bytové jednotce	15
3.2.1	Práva vlastníka bytové jednotky	15
3.2.2	Povinnosti vlastníka bytové jednotky	17
3.2.3	Porušování práv jiného vlastníka bytové jednotky – zvláštní druh sankce.....	20
3.3	Vybrané otázky spojené s institutem vlastnictví bytové jednotky	21
3.3.1	Právní význam podlahové plochy bytové jednotky	22
3.3.2	Vymezení příslušenství bytu	23
3.4	Právní úprava vlastnictví bytové jednotky	26
3.4.1	Vztah občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů	26
3.5	Vlastnictví společných částí domu	28
3.5.1	Dualistická koncepce ve spoluvlastnickém pojetí.....	30
3.5.2	Podstatné rozdíly mezi spoluvlastnictvím podle občanského zákoníku a podle zákona o vlastnictví bytů	31
3.5.3	Vymezení společných částí domu	33
3.5.4	Právní povaha spoluvlastnického podílu na společných částech domu	37
3.6	Shrnutí nedostatků právní úpravy vlastnictví bytů.....	41
4.	Bytové spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku.....	44
4.1	Zásady nového občanského zákoníku	45
4.2	Nová koncepce věci v právním smyslu.....	46
4.3	Zařazení bytového spoluvlastnictví do nového občanského zákoníku	48
4.4	Základní principy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku.....	49
4.5	Nové prvky v právní úpravě vlastnictví bytu	52
4.6	Společné části nemovité věci a podíly na nich.....	57
4.7	Vznik jednotky podle nového občanského zákoníku	58

4.8	Práva a povinnosti vlastníka jednotky podle nového občanského zákoníku	62
4.9	Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku a bytové spoluvlastnictví	66
4.10	Hodnocení nového občanského zákoníku jako celku	67
4.11	Shrnutí pozitiv a negativ nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví	69
5.	Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů	72
5.1	Právní povaha společenství vlastníků jednotek.....	74
5.1.1	Způsobilost společenství vlastníků jednotek k právům a povinnostem a k právním úkonům.....	75
5.1.2	Delikttní způsobilost společenství vlastníků jednotek	78
5.1.3	Majetková autonomie společenství vlastníků jednotek.....	79
5.1.4	Ručení vlastníků jednotek za závazky SVJ	79
5.2	Problémy právní úpravy konstituování společenství vlastníků jednotek	81
5.3	Zánik společenství vlastníků jednotek	85
5.4	Některé problémy právní úpravy vnitřní organizace společenství vlastníků jednotek	87
5.5	Členství ve společenství vlastníků jednotek.....	93
5.6	Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek.....	96
5.7	Problematické postavení Vzorových stanov	100
5.8	Shrnutí nejzávažnějších nedostatků právní úpravy společenství vlastníků jednotek	102
6.	Společenství vlastníků podle nového občanského zákoníku.....	104
6.1	Nové prvky v právní úpravě charakteru společenství vlastníků	106
6.1.1	Obligatoční a fakultativní způsob založení společenství vlastníků, zrušení a zánik ..	108
6.1.2	Změny v právní úpravě organizační struktury společenství vlastníků	113
6.2	Právní režim společenství vlastníků a přechodná ustanovení nového občanského zákoníku	118
6.3	Hodnocení nové právní úpravy společenství vlastníků.....	120
7.	Závěr.....	122
	Seznam použitých zdrojů	125
	Résumé	134
	Abstrakt	136
	Seznam klíčových slov	137

Použité zkratky

Listina	Listina základních práv a svobod republikovaná pod č. 2/1993 Sb., v platném znění
MS	městský soud
NOZ / zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
NSČR	Nejvyšší soud České republiky
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
OSŘ/ o.s.ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
podíl	spoluvlastnický podíl na společných částech domu
prohlášení	prohlášení vlastníka budovy
shromáždění	shromáždění vlastníků jednotek
SJM	společné jmění manželů
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon
SVJ / společenství	společenství vlastníků jednotek
trestní zákoník	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění
ust.	ustanovení
ÚSČR	Ústavní soud České republiky
Ústava ČR	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
VS	vrchní soud
Vzorové stanovy	vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, v platném znění
Zákon	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

1. Úvod

Problematika vlastnického práva k bytové jednotce úzce souvisí s bydlením, které je jednou z fundamentálních lidských potřeb.¹ Proto i právní úprava této oblasti je obzvlášť významná, stejně jako právní uspořádání společenství vlastníků jednotek, neboť členství v něm je a bude s vlastnictvím bytové jednotky nerozlučně spojeno.

S ohledem na rozsáhlost problematiky bytového práva² se rigorózní práce zabývá pouze vybranými otázkami a to zejména vlastnickým právem k bytové jednotce a jeho obsahem (právy a povinnostmi vlastníka bytu), s tím souvisejícím členstvím vlastníka bytové jednotky ve společenství vlastníků jednotek, které představuje druhou velkou oblast, které se tato práce věnuje. Samostatně jsou analyzovány některé důležité pojmy bytového práva, např. podlahová plocha bytu, příslušenství bytu (resp. jednotky), společné části domu a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Kapitola věnovaná společenství vlastníků jednotek se zabývá samotnou podstatou společenství, tedy jeho právní subjektivitou, způsobilostí k právním úkonům, způsobilostí nabývat majetek, konstituováním a zánikem této právnické osoby a v neposlední řadě i některými problémy současné právní úpravy společenství vlastníků jednotek. Pozornost je také věnována právní povaze Vzorových stanov.³

Cílem rigorózní práce je také vytýčení některých problematických momentů současné právní úpravy, tedy zejména mnohokrát novelizovaného zákona o vlastnictví bytů (dále jen „Zákon“).⁴ Vzhledem k tomu, že v době přípravy této rigorózní práce došlo k přijetí nového občanského zákoníku (dále také jen „zákoník“)⁵, věnuje rigorózní práce významnou část právě tomuto přelomovému právnímu předpisu. Je nutné poukázat na skutečnost, že název rigorózní práce byl vybrán a schválen v době, kdy nebyl legislativní proces přijímání nového občanského zákoníku dokončen, proto ve svém názvu označuje uvedený kodex za „nově navrhovanou právní úpravu“.

Záměrem rigorózní práce je nejen popsat nové právní principy právní úpravy vlastnictví bytů a otázek společenství vlastníků, ale i zodpovědět otázku, zda se nová právní

¹ „Bydlení je především jedním ze statků základní potřeby“, jak uvádí Důvodová zpráva k zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, obecná část.

² Tímto pojmem se pro účely této práce rozumí právní úprava vlastnictví bytové jednotky a společenství vlastníků jednotek.

³ Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek v platném znění.

⁴ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění.

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

úprava vypořádala s některými problémy zákona o vlastnictví bytů a jakým způsobem tak učinila. Rigorózní práce se pokusí nastínit některé otázky de lege ferenda, které zatím nebyly vyřešeny ani v novém občanském zákoníku, a které na vhodné legislativní řešení teprve čekají.

Rigorózní práce se naopak nevěnuje (resp. pouze stručně zmiňuje) právními oblastem týkajícím se převodu vlastnictví k bytovým a nebytovým jednotkám, prohlášení vlastníka budovy, výstavby domu, právům k pozemku ani rozsáhlé problematice bytových družstev, neboť by to s ohledem na předpokládaný rozsah rigorózní práce nebylo možné. I z široké problematiky týkající se společenství vlastníků jednotek si rigorózní práce vybírá konkrétní témata, přičemž se snaží vyhnout pouhému přebírání zákonného textu, což platí zejména u právní úpravy vnitřní organizace společenství.

Rigorózní práce se snaží využít jak teoretické poznatky nabyté studiem právních předpisů a odborné literatury, tak rozsáhlou judikaturu v oblasti bytového práva, která je v současné době k dispozici, ale také některé praktické poznatky nabyté v průběhu vykonávání právnické praxe autorky jakožto advokátní koncipientky v advokátní kanceláři, jejíž činnost se zaměřuje mimo jiné i na poskytování právní pomoci společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvům při výkonu správy bytových domů, ve kterých vznikla SVJ.

Rigorózní práce byla připravována „na přelomu právních úprav“, tedy za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, kdy následně došlo k dovršení legislativního procesu přijetí nového občanského zákoníku, který uvedený Zákon jako jeden z mnoha právních předpisů ruší. Další přípravy rigorózní práce probíhaly v posledním roce před nabytím účinnosti Zákoníku, kdy již byl text uvedeného předpisu konečný, a docházelo k přijímání doprovodných právních předpisů. Současná právní úprava bytového vlastnictví (tedy zejm. zákon o vlastnictví bytů) bude i přes výše uvedené okolnosti hrát důležitou roli a to vzhledem k některým přechodným ustanovením nového občanského zákoníku, podle kterých se dosavadní právní úprava v určitých případech aplikuje.⁶ Dalším důvodem, proč je důležité zabývat se právní úpravou uvedenou v Zákoně, je skutečnost, že právní úprava bytového spoluvlastnictví v zákoníku z „předchozí“ právní úpravy do velké míry vychází, kdy bude do budoucna použitelná i velká část judikatury vydaná právě za účinnosti zákona o vlastnictví bytů.

⁶ Srov. například ust. § 3041 a 3063 NOZ.

2. Byt jako zvláštní předmět občanskoprávních vztahů

Právní teorie jako předměty občanskoprávních vztahů v souladu s občanským zákoníkem rozeznává věci, práva, jiné majetkové hodnoty a jako samostatnou právní kategorii vymezuje byty a nebytové prostory.⁷ Již z tohoto rozčlenění je zřejmé, že byty a nebytové prostory mají zvláštní charakter, neboť se nespádají do kategorie věcí. Předmětem vlastnického práva, jako práva věcného podle občanského zákoníku se tak mohou stát pouze věci v právním smyslu. Aby se byty a nebytové prostory mohly stát předmětem vlastnického práva, je třeba, aby tak stanovil zákon.⁸ Podle zvláštního zákona dále může vzniknout bytové vlastnictví jakožto zvláštní druh spoluvlastnictví budovy, kdy určitý subjekt je vlastníkem bytu či nebytového prostoru (jednotky) a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.

2.1 Stručný exkurs k vlastnictví bytu po roce 1945

Vlastnictví bytů v Československu umožnil až zákon č. **52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům**, účinný do 30.4.1994, i když je nutné konstatovat, že v bydlení nad vlastnickými vztahy převažovaly v tehdejší době vztahy nájemní. Podle důvodové zprávy uvedeného zákona bylo jeho cílem podpořit bytovou výstavbu a naopak v určitém směru omezit výstavbu rodinných domů.⁹ Zkoumaný institut také zdaleka neodpovídal modernímu pojetí vlastnického práva, jak je vnímán v současnosti, např. již tím, že vlastnit byt jako nedílnou součást budovy mohly pouze fyzické osoby (občané), či tím, že bylo možné nabýt do vlastnictví jedné osoby pouze jeden byt.¹⁰ V omezeném rozsahu byly předmětem vlastnického práva i nebytové prostory, i když jen garáže a ateliéry, případně jiné místnosti, které sloužily osobní potřebě.¹¹ Všichni vlastníci bytů v domě měli stejné hlasovací právo při rozhodování o společných částech domu a pozemku. Zákon podrobně určoval i pravidla převodu bytu ze státního socialistického vlastnictví a převod bytu mezi občany. Právnícké osoby se jako subjekty staly způsobilými nabývat do vlastnictví byty dokonce až novelou

⁷ Knappová, M. Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 1, str. 225.

⁸ Ustanovení § 125 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

⁹ Srov. důvodová zpráva k zákonu č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů.

¹⁰ Ust. § 4 předmětného zákona.

¹¹ Podle ust. § 7 předmětného zákona mohly být v domě s byty i místnosti nesloužící k bydlení – zejm. garáže, ateliéry apod., tyto místnosti nesměly výměrou přesahovat 1/3 podlahové plochy bytů a jejich vlastníkem se mohl stát pouze vlastník bytu v konkrétním domě.

občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.¹² Významným přínosem zmiňované novely bylo i nové ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku, které odkazuje na zvláštní zákonnou úpravu vlastnictví bytů a nebytových prostor, jež představuje podrobné uspořádání této oblasti. Z hlediska právně teoretického byl zákon o osobním vlastnictví bytů postaven na **monistické koncepci vlastnictví bytu**, což znamená, že „Byt byl výlučným předmětem vlastnického práva a dům (jeho společné části) nebyl (y) předmětem tehdejšího osobního vlastnictví bytu, nýbrž předmětem osobního spoluvlastnictví, které nebylo obsahovou součástí vlastnictví bytu“.¹³

Přijetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, znamenalo posun k modernímu pojetí bytového vlastnictví a k **dualistické koncepci vlastnictví bytu**, jejímž základem je skutečnost, že vlastník bytové či nebytové jednotky je současně spoluvlastníkem domu, resp. jeho společných částí. Základním účelem přijetí tohoto zákona bylo opustit představu bytového vlastnictví jakožto sociálního práva (nároku občana vůči společnosti) a směřovat k rozvoji trhu s byty založeném na principu kondominia a odstranit bariéry trhu s byty.¹⁴

Již od počátku účinnosti zákona o vlastnictví bytů se objevovaly mnohé obtíže, například absence právní subjektivity společenství vlastníků jednotek, což přinášelo problémy při správě domu. Uvedený zákon prošel dlouhým legislativním vývojem, kdy byl mnohokrát novelizován, a do jeho textu bylo zasahováno dokonce i ze strany Ústavního soudu ČR.¹⁵ Přesto se Zákon stal základem pro nakládání s byty a nebytovými prostory jako jednotkami, pramenem práv i povinností stávajících vlastníků bytů a založil i možnost vzniku společenství vlastníků jednotek. I v současném znění tohoto Zákona se ale objevují neurčitosti, sporné otázky, či mezery v právní úpravě. Problematická je dále povaha a obsah nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Za důležité novely Zákona lze pro účely této práce považovat zejména novely přijaté zákony č. 103/2000 Sb., č. 451/2001 Sb. a č. 171/2005 Sb. Zákonem **č. 103/2000 Sb.** byl rozšířen pojem budovy, za kterou je napříště možné považovat i sekci se samostatným vchodem¹⁶, dále byla upřesněna definice některých pojmů jako např. společné části domu, jednotka a podlahová plocha bytu, byl upraven vznik vlastnictví jednotky (ust. § 5 Zákona) a společenství vlastníků jednotek byla konečně přiznána právní subjektivita a byly také upraveny jeho právní poměry. Zákon **č. 451/2001 Sb.** zavedl nové ustanovení § 9a, kterým

¹² Konkrétně ust. § 872 odst. 8 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník po zmiňované novele.

¹³ Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 5.

¹⁴ Důvodová zpráva k Zákonu, obecná část.

¹⁵ Nález ÚSČR spis. zn. Pl.ÚS 15/1996, kterým bylo zrušeno ust. § 22 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, ve sbírce zákonů je tato změna pod č. 280/1996 Sb.

¹⁶ Čl. I bod 1 zákona č. 103/2000 Sb.

vymezil způsobilost společenství vlastníků jednotek k právním úkonům a určil, že se společenství místo do obchodního rejstříku zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek včetně specifikace zapisovaných údajů o společenství. Zákonem č. 171/2005 Sb. bylo změněno ustanovení § 11 odst. 5 Zákona, kdy bylo zjednodušeno rozhodování o modernizaci, rekonstrukci, stavebních opravách a úpravách společných částí domu.¹⁷

V období let 2004-2005 došlo k sestavení osnovy **nového zákona o vlastnictví bytů**, návrh však nebyl poslaneckou sněmovnou projednán.¹⁸ Návrh byl následně projednán Legislativní radou vlády v lednu roku 2008, Ministerstvo pro místní rozvoj jako předkladatel však vzalo návrh zpět, a to v návaznosti na výsledky diskuzí nad předlohou nového zákona. Návrhu byla vytýkána značná nepřehlednost a složitost (např. při procesu založení SVJ, vymezení společných částí domu), v některých případech byl návrh naopak shledán nedostatečným (zejména v procesních otázkách). V návrhu byla také nalezena řada ustanovení, která zbytečně omezují práva vlastníků jednotek, jednalo se například o právní úpravu stavebních úprav jednotky, možnost nahrazení souhlasu vlastníka jednotky podle ust. § 45 odst. 2 návrhu a další.¹⁹

S účinností od 1.1.2014 zaznamená bytové právo další výraznou změnu v podobě zrušení celého zákona o vlastnictví bytů včetně vládního nařízení, kterým byly vydány Vzorové stanovy, a zařazení problematiky jako celku do zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

2.2 Právní povaha bytu

Předmětem občanskoprávních vztahů obecně jsou věci movité a nemovité, dále i práva a jiné majetkové hodnoty. Spadá však do některé z těchto skupin i bytová jednotka? Pojmově je vyloučeno její začlenění do skupiny věcí movitých či práv. Podmínky pro zařazení do skupiny nemovitých věcí podle ust. § 119 odst. 2 občZ bytová jednotka také nesplňuje, když není ani pozemkem, ani stavbou spojenou se zemí pevným základem. Zodpovězení otázky ztěžuje i to, že pojem věci navíc není v právním řádu definován. Činí tak až právní teorie, podle které se jedná o hmotný předmět, který je ovladatelný, případně ovladatelná přírodní

¹⁷ Požadavek souhlasu všech vlastníků jednotek byl snížen na kvalifikovanou většinu ¾ hlasů všech hlasů při rozhodování o skutečnostech uvedených v Zákoně.

¹⁸ Vládní návrh na vydání zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, parlamentní tisk č. 1118.

¹⁹ Podrobněji viz Oehm, J. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj, 2008, č. 3, k cílům návrhu zákona podrobněji také Čáp, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. Právní fórum. 2010, č. 5. str. 245.

síla, jejichž vlastností je určitá užitečnost, přičemž slouží potřebám lidí.²⁰ Téma právní povahy bytu a obsah tohoto pojmu bylo mnohokrát předmětem soudního rozhodování, proto je v následujícím textu citováno několik důležitých judikátů.

V současném občanském právu se doposud uplatňuje již nevyhovující koncepce, podle které mohou být předmětem vlastnického práva, jakožto nejdůležitějšího **věcného** práva, pouze věci, přičemž práva a jiné majetkové hodnoty pak mohou být pouze předmětem obdobných práv, nikoli však práv vlastnických. Správně pak bývá některými autory dovozováno, že tento stav je v současnosti již nevhodný, neboť vznikají problémy například při použití obvyklých smluvních typů (např. kupní či darovací smlouva), jejichž předmětem může být pouze věc.²¹ Dále pak mohou vznikat pochybnosti, zda jsou tato vlastnickému právu „podobná“ práva ve stejné míře chráněna na ústavněprávní úrovni tak, jako je zaručeno a chráněno právo vlastnické.²²

Vrátíme-li se k na začátku položené otázce, vyplývá z uvedeného, že zařazení bytové jednotky do kategorie jiných majetkových hodnot je taktéž nevyhovující, neboť zákon o vlastnictví bytů již ve svém názvu presumuje, že ve vztahu k jednotce se bude jednat právě o vlastnické právo. Dále se v ustanovení § 3 odst. 2 Zákona odkazuje na použití právní úpravy nemovitých věcí, což také hovoří proti zařazení jednotky do skupiny jiných majetkových hodnot.

Shrneme-li, není byt ani věcí v právním smyslu, ani právem či jinou majetkovou hodnotou. Za určitých podmínek na něj ale lze z právního hlediska **obdobně jako na věc v právním smyslu pohlížet**.

Byty a nebytové prostory mohou totiž spadat do jednoho ze dvou právních režimů. V prvním režimu nejsou samostatnými předměty vlastnického práva, neboť jsou pouhými částmi domu, současně nejsou jeho příslušenstvím ve smyslu ust. § 121 odst. 1 ObčZ ani jeho součástí ve smyslu ust. § 120 ObčZ. V režimu druhém mohou být byty a nebytové prostory jako jednotky podle Zákona považovány za „věci v právním smyslu“ a mohou tak být způsobilé se stát předmětem vlastnictví přesto, že fakticky jsou částí domu (nikoliv však právně podle ust. § 120 ObčZ).²³ Je nutné doplnit, že podle občanského zákoníku nemůže být předmětem vlastnictví či spoluvlastnictví část nebo součást věci (§ 120 odst. 1 ObčZ), protože

²⁰ Podobně Knappová, M. Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 1, str. 225.

²¹ T. Dvořák tato práva k jiným předmětům, než jsou věci nazývá jako „majitelská“, srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 46.

²² Zejména čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

²³ Srov. Švestka, J., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník I § 1 až 459, str. 643.

je neoddělitelným prvkem věci jako prostorově ohraničeného celku, předmětem práv obligacních součástí věci již být může.

V rozsahu zákona o vlastnictví bytů tedy může vzniknout zmiňované **bytové vlastnictví** jako specifický druh spoluvlastnictví budovy, v němž spoluvlastník je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.²⁴ V tomto smyslu judikoval i Ústavní soud ČR, který jednak vysvětlil spoluvlastnickou koncepci právní úpravy vlastnictví bytů, jejímž základem je spoluvlastnictví budovy a vedle toho vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru, které fakticky nelze od budovy oddělit jako samostatné části budovy.²⁵ Právní řád tak vytváří určitou právní fikci jednotky jako samostatné věci, i když fakticky samostatnými a reálně oddělitelnými jednotky nejsou.

Je nutné si také uvědomit, že předmět občanskoprávních vztahů nespadá v jedno s předmětem vlastnického práva. Byty a nebytové prostory, které nejsou jednotkami, tak sice občanský zákoník prohlašuje za předměty občanskoprávních vztahů, automaticky to však neznamená, že mohou být i předměty vlastnictví, toto umožnil až Zákon, který vymezil pojem jednotka a učinil z ní právně samostatnou „věc“. Byty v právním režimu podle občanského zákoníku mohou být předmětem občanskoprávních vztahů v tom smyslu, že je lze zejména učinit předmětem nájmu, byt lze učinit i předmětem výpůjčky apod.²⁶

Pojem byt se tedy objevuje jednak v občanském zákoníku, kdy je prohlášen za předmět občanskoprávních vztahů, a jednak v Zákoně, který současně podává jeho definici. Ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ bývá někdy považováno za příliš úzce vymezené, neboť byt není jen předmětem občanskoprávních vztahů, nýbrž i vztahů obchodněprávních apod., a proto bývá některými autory navrhováno nahradit pojem občanskoprávní pojmem soukromoprávní.²⁷ Toto nelze hodnotit jako příliš velký problém, neboť vztahy občanskoprávní jsou základem ostatních soukromoprávních vztahů.

V občanském zákoníku není pojem byt blíže specifikován, definici podává až Zákon v ust. § 2 písm. b), který také v písm. h) zavádí a definuje pojem „jednotka“, přičemž pojmy byt a jednotka je třeba důsledně rozlišovat. **Bytem** se podle Zákona rozumí „*místnost, nebo*

²⁴ Reálným prostorem, se kterým smí disponovat pouze ten ze spoluvlastníků budovy, který je zároveň vlastníkem tohoto reálného prostoru v budově je buď byt, nebo nebytový prostor. Srov. Baudyš, P. Katastr a nemovitosti, str. 225-226.

²⁵ Rozhodnutí ÚSČR spis. zn. I. ÚS 51/2000.

²⁶ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 26 Cdo 376/2009.

²⁷ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 45.

soubor místností, které jsou určeny k bydlení rozhodnutím stavebního úřadu“, což odpovídá ustanovení dnes již zrušeného zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.²⁸

Judikatura dovodila, že byt (jako předmět občanského práva) je: *„Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky, tedy bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky, ale jen osobou uživatele.“*²⁹ Soudně bylo také rozhodnuto: *„Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů podle § 118 odst. 2, je, že jde o soubor místností, popř. i o jednotlivou obytnou místnost, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.“*³⁰ Rozhodnutím stavebního úřadu může být například podle ust. § 122 StavZ například kolaudační souhlas.³¹ Bytem může být podle jiného soudního rozhodnutí: *„Pouze takový soubor místností, který byl podle norem stavebního práva jako byt kolaudován.“*³² Ohledně rozhodnutí stavebního úřadu bylo judikováno: *„Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.“*³³

Jednotkou může být jak byt, tak nebytový prostor (i rozestavěné) jako vymezené části domu podle Zákona. Budova, ve které lze vymezit jednotky, musí mít charakter trvalé stavby spojené se zemí pevným základem, nemůže tak jít o stavbu dočasnou. Jak již bylo uvedeno, jednotka může být předmětem vlastnického práva, tj. lze ji úplatně i bezúplatně převádět, pořídit o ní závěť, může se stát i předmětem jiných věcných práv, což znamená, že jednotku lze zatížit zástavním právem, lze k ní zřídit věcné břemeno apod. K pojmu rozestavěný byt bylo judikováno, že: *„Pojem nelze ztotožnit s pojmem byt, přesto, že obojí lze pod legislativní zkratku byt začlenit, jedná se však o dva různé předměty možného převodu.“*³⁴

²⁸ Viz ust. § 62 zákona č. 41/1964 Sb., O hospodaření s byty „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.“

²⁹ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 1455/2008, podle rozhodnutí MS v Praze spis. zn. 21 Co 569/1998 může být bytem pouze takový soubor místností, který byl podle norem stavebního práva jako byt kolaudován.

³⁰ Viz rozhodnutí NSČR spis. zn. 26 Cdo 400/2000, stejně rozhodl uvedený soud i ve svém předchozím rozhodnutí spis. zn. 2 Cdon 101/1999, podle kterého je uvedené podmínkou, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů, tedy je pojmovým znakem bytu jako občanskoprávní kategorie.

³¹ Podrobněji srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 41.

³² Rozhodnutí MS v Praze 21 Co 569/1998.

³³ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 2 Cdon 1010/1997.

³⁴ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 33 Odo 1666/2006.

Shrneme-li, byt představuje **samostatný** předmět vlastnického práva pouze v případě, že je současně jednotkou podle Zákona, což znamená, že byl jako jednotka vymezen v prohlášení vlastníka budovy, případně ve smlouvě o výstavbě.³⁵ V opačném případě je byt jen „*právně nesamostatnou součástí jiné věci (budovy)*“.³⁶ Podobně judikoval i Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí pod spis. zn. 22 Cdo 4670/2008: „*Jestliže prostory v domě nebyly jako jednotka ve smyslu zákona o vlastnictví bytů platně vymezeny, tvoří nesamostatnou část domu a vlastnické právo k nim není možné určit. Nelze však vyloučit určení, že žalobce je vlastníkem určité konkrétně vymezené prostory v domě jako součásti tohoto domu, je-li vlastníkem domu.*“

Pokud se týká právního režimu, podle kterého dochází k převodu vlastnického práva k bytové jednotce, bylo judikováno: „*Byt v podobě vymezené zákonem o vlastnictví bytů nemůže být samostatným předmětem převodu vlastnického práva podle občanského zákoníku, smluvní převod podléhá výhradně režimu zákona o vlastnictví bytů a jím stanoveným podmínkám.*“³⁷ Podobně bylo rozhodnuto ve věci garážového stání jakožto předmětu budoucího převodu: „*Ze skutkových zjištění se nepodává, že by šlo o nebytový prostor ve smyslu uvedeného zákona (§ 2 písm. c), a pokud byla předmětem smlouvy o budoucí kupní smlouvě garážová stání, je tato smlouva pro právní nemožnost plnění podle ust. § 37 odst. 2 ObčZ neplatná.*“³⁸

Lze tak uzavřít, že na byt a nebytový prostor lze za výše uvedených předpokladů **pohlížet jako na věci**, ačkoli jimi nejsou, a použijí se na ně ustanovení právního řádu upravující věci nemovité. Zákon tak určil z důvodu, že jednotky mají některé shodné znaky právě s nemovitostmi.³⁹ Ustanovení o příslušenství věci podle ObčZ již na byty použít nelze.⁴⁰

Podle důvodové zprávy k Zákonu konkrétně k ustanovení § 3 odst. 2: „*Mají jednotky řadu shodných znaků s nemovitostmi, takže na práva a povinnosti k nim je třeba používat úpravu práv a povinností týkající se nemovitostí, pokud z jiných ustanovení tohoto zákona nevyplývá jinak.*“⁴¹ Podstatu uvedeného vystihl K. Eliáš, který napsal: „*Byt není samostatnou věcí, ale součástí domu. Vlastnost samostatného objektu vlastnického práva a majetkových dispozic má jen byt, který je jednotkou ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, a na který tento*

³⁵ Resp. byla jednotka vymezena způsobem uvedeným v ust. § 5 odst. 2 Zákona.

³⁶ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 45.

³⁷ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 28 Cdo 859/2002.

³⁸ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 26 Odo 1100/2006.

³⁹ Důvodová zpráva k ust. § 3 zákona č. 72/1994 Sb.

⁴⁰ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 18.

⁴¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 72/1994 Sb.

*zákon (srov. § 3 odst. 2) pohlíží jako na věc nemovitou. Byt, je-li jednotkou, sice nevyhovuje definici nemovitých věcí v § 119 odst. 2 ObčZ, to však nebrání hledět naň jako na nemovitou věc cestou fikce.*⁴²

⁴² Srov. Eliáš, K. Součást věci a příslušenství věci, Ad Notam, 2007, č. 4, s. 103.

3. Vlastnictví bytu a podílové spoluvlastnictví společných částí budovy

Vlastnické právo je nejvýznamnější právo věcné, které poskytuje subjektu vlastnického práva nad věcí nejvyšší, nikoli však neomezené právní panství.⁴³ Toto právo je právem absolutním, působí vůči všem ostatním subjektům tak, že mají povinnost nerušit vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva.⁴⁴ Toto základní lidské právo potvrzuje a chrání i čl. 11 Listiny základních práv a svobod, které zaručuje všem vlastníkům stejný zákonný obsah a ochranu jejich vlastnictví, tomuto dále odpovídá ust. § 124 ObčZ. Předmětem vlastnického práva jsou hmotné předměty (zejména věci movité či nemovité), ale i byty a nebytové prostory, pokud jsou, jak již bylo dříve uvedeno, jednotkami.

3.1 Vznik vlastnického práva k bytové jednotce

Vlastnické právo k jednotce spolu se spoluvlastnictvím společných částí domu vzniká způsoby, které vyjmenovává Zákon ve svém ustanovení § 5, konkrétně vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě, případně zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví budovy či vypořádáním zaniklého SJM (v obou případech tak lze učinit dohodou, eventuálně o tomto může rozhodnout soud).⁴⁵ Způsoby vzniku vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu lze rozlišovat na **originární**, kdy jednotka nově vzniká, resp. je předmětem vlastnictví prvního vlastníka, a **derivativní**, kdy jednotka již existuje, pouze se mění subjekt vlastnického práva k jednotce.

Prohlášení vlastníka budovy je prostředkem, kterým se prostorově rozlišují části budovy, které budou jednotkami a části, které budou společnými částmi domu. Tento účinek nastane až vkladem do katastru nemovitostí. Prohlášení je povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví k první jednotce.⁴⁶ Za povšimnutí stojí, že Zákon na jednom místě (konkrétně v ust. § 4 odst. 1) předpokládá, že se bude prohlášení vlastníka budovy vždy

⁴³ „Vlastník nemá jen práva, ale má i povinnosti (povinnosti vyplývající mu přímo ze zákona). Vlastnictví proto není neomezeným panstvím nad věcí, nýbrž má svoje určité limity.“ Srov. Hendrych, D. a kol. Právní slovník, komentář k pojmu vlastnické právo.

⁴⁴ „Vlastnictví jest bezprostředná a úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neobmezeného nakládání věcí hmotnou. Úplná právní moc nad věcí ze strany jedné má za nutný následek vyloučení jiných z věci téže.“ Srov. Antonín Randa Právo vlastnické. O Pojmu vlastnictví, databáze ASPI.

⁴⁵ Podle rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 3242/2007: „Soudní rozhodnutí o vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy rozdělením budovy na jednotky nahrazuje prohlášení vlastníka budovy.“

⁴⁶ Ust. § 4 odst. 1 Zákona.

vkładat až spolu se smlouvou o převodu první jednotky v domě. V následujícím ustanovení § 5 Zákona je však jako jeden samostatný způsob vzniku vlastnictví k jednotce uveden vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Zákon proto není v otázce, zda lze prohlášení vlastníka budovy vložit do katastru samostatně, či až jakožto nutnou přílohu smlouvy o převodu první jednotky, jednoznačný. Názorově se rozchází i odborná literatura, kdy se lze setkat s oběma závěry.⁴⁷ Podle praxe, kterou svými předpisy zavedl Český úřad zeměměřičský a katastrální, lze vložit do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy a to samostatně bez smlouvy o převodu první jednotky.⁴⁸ Původní vlastník budovy tak nemusí převádět byty (tedy alespoň jednu jednotku) hned, ale může jednotky jen vymezit a prodat je například až nastane příznivá situace na trhu s byty. Zde je nutné si uvědomit, že v tomto případě není dána mnohost vlastníků společných částí budovy a nemůže zde proto existovat spoluvlastnictví společných částí budovy, pouze jsou ke každé vymezené jednotce přidruženy spoluvlastnické podíly na společných částech budovy v konkrétní výši.

Prohlášení vlastníka je právním úkonem a musí obsahovat obligatorní zákonné náležitosti, případně může obsahovat i další fakultativní náležitosti. Obsah prohlášení určuje ust. § 4 odst. 2 Zákona. Některé náležitosti však zákon neurčuje zcela vhodným způsobem. Z příkladů lze uvést povinnost uvádět vybavení jednotek, kdy nejenže není zřejmé, jaká podrobnost je v popisu vybavení vyžadována, ale ve vybavení jednotky jednoduše a často dochází ke změnám a není zcela jednoznačné, jaký by měla mít tato skutečnost vliv na prohlášení vlastníka. Nevhodně je koncipována i povinnost uvést práva a závazky týkající se budovy, společných částí a práva k pozemku podle ust. § 2 odst. 2 písm. f) Zákona přecházející na vlastníky jednotek. Toto ustanovení je vzhledem k zákonnému přechodu (ust. § 20 odst. 3 Zákona) těchto práv a povinností nadbytečné, neuvedení těchto práv a závazků v prohlášení však zřejmě způsobuje jeho neplatnost, toto vše působí zbytečně k tíži vlastníka domu, resp. vlastníků jednotek. K problematice vymezení jednotek v domě se také objevil zajímavý judikát Nejvyššího soudu ČR, podle kterého se může dárce domu úspěšně domáhat vrácení daru vůči obdarovanému, i přesto, že již provedl vymezení jednotek v domě.⁴⁹

⁴⁷ Podle komentáře Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 67 – zákon nepočítá se samostatným vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, naopak v publikaci Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, na str. 69 se dovozuje opak, avšak připouští, že toto nekoresponduje s ustanovením § 7, podle kterého vzniká vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu až převodem vlastnictví k první jednotce, uvedená problematika srov. také Bruk, D. Zákon o vlastnictví bytů z pohledu a činnosti katastrálního úřadu. Právní rádce, 1994, č. 10, str. 13.

⁴⁸ Pokyn ČÚZK č. 24 čl. 2 odst. 1.1. písm. a).

⁴⁹ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 33 Cdo 4080/2007.

Smlouva o výstavbě je specifickým smluvním typem, jehož účinkem je vznik vlastnictví jednotek, tato smlouva je podkladem pro zápis jednotek a společných částí budovy do katastru nemovitostí, přičemž zapsat lze i rozestavěné jednotky. Zvláštním podtypem smlouvy o výstavbě je smlouva, podle které se provádí střešní nástavba, půdní vestavba, přístavba, nebo stavební úpravy, jimiž vznikne nová jednotka, či se mění velikost jednotky. Tuto smlouvu je nutné uzavřít z toho důvodu, že uvedenými stavebními úpravami nutně dochází ke změně poměru podlahových ploch a případně i počtu jednotek v domě a proto dochází i ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy. Tento nový stav je pak nutné v katastru nemovitostí zachytit.

Při dohodě o **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (či SJM) budovy** vzniká vlastnictví jednotek vkladem dohody do katastru nemovitostí. V případě, že o tomto rozhodne soud, dochází ke vzniku vlastnictví jednotky dnem právní moci soudního rozhodnutí a následný vklad do katastru nemovitostí již působí pouze deklaratorně. Uvedené způsoby vzniku vlastnictví jednotky jsou způsoby originární. Ke způsobům vypořádání vlastnictví uvedenými v tomto odstavci je nutné doplnit, že vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově je v podstatě vícefázové. Ze současné judikatury vyplývá, že soud nemůže při vypořádání přímo vytvořit jednotku a konstituovat ji jako součást bytového domu. Vlastnictví jednotek tak může vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, což platí obdobně, je-li vypořádáváno společně jmění manželů.⁵⁰ Nejdříve je tedy nutné zrušit podílové spoluvlastnictví (SJM) tím způsobem, že výše podílů na budově bude odpovídat podílům na společných částech budovy, poté se zruší i toto podílové spoluvlastnictví budovy a vypořádá se tak, že jednotliví vlastníci budou vlastníky vymezených jednotek. Proto musí mít dohoda (rozhodnutí soudu) o vypořádání stejné náležitosti jako prohlášení vlastníka domu.⁵¹ Pro úplnost je třeba dodat, že soud by podle judikatury Nejvyššího soudu ČR měl při vypořádání podílového spoluvlastnictví (SJM) posuzovat nejen možnost rozdělení bytového domu na jednotky, ale i možnost a vhodnost dalšího soužití účastníků v domě.⁵²

⁵⁰ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 992/2010 NSČR.

⁵¹ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 68.

⁵² Rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 559/2004, ke kritériu možnosti spolužití účastníků v domě se také vyjadřoval NSČR v rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 3242/2007, kde toto hledisko poněkud zmínil, o judikatuře vydané na toto téma také blíže pojednáno v článku Machač, Vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem rozdělením budovy na jednotky v kontextu judikatury Nejvyššího soudu. Bulletin advokacie, 2010, č. 3, str. 35.

Nejvýznamnějším způsobem derivativního nabytí vlastnictví jednotky je převod vlastnictví **smlouvou o převodu vlastnictví jednotky**. Předpokladem pro převod vlastnictví k jednotce je to, že budova již byla rozdělena na jednotky způsoby uvedenými v předchozím odstavci.⁵³ Pokud jde o první převod vlastnického práva k bytové jednotce, převodní smlouva musí obsahovat veškeré podstatné náležitosti, které vyjmenovává ustanovení § 6 Zákona. Stejná povinnost platí, i pokud sice nedochází k prvnímu převodu, ale došlo k podstatným změnám v charakteru jednotky.⁵⁴ Ustanovení § 6 odst. 3 Zákona obsahuje pojem „podstatná změna v charakteru jednotky“, který dále Zákon nevymezuje. Toto lze považovat za určitý nedostatek, neboť by pojem nemusel být vykládán jednotně, což by mohlo mít závažné důsledky pro platnost smlouvy o převodu jednotky, která by neobsahovala veškeré náležitosti podle ust. § 6 odst. 1 Zákona. Podstatnou změnu charakteru jednotky vysvětluje komentářová literatura tak, že se například jedná o změnu vnitřní struktury jednotky (jde o počet, výměry a označení místností). O podstatnou změnu nemá jít v situaci, kdy se změní označení jednotky jako celku.⁵⁵ Přesto se lze domnívat, že by Zákon měl uvedený pojem vymezit přesnějším způsobem, resp. celou právní úpravu převodu vlastnictví k jednotce zjednodušit.

Ustanovení § 5 odst. 6 a 7 Zákona také pamatuje na absolutní zánik vlastnictví jednotek. Zde opět dochází ke vzniku vlastnictví případně spoluvlastnictví celé budovy. Právním způsobem zániku vlastnictví k jednotkám je dohoda všech vlastníků jednotek v domě, případně prohlášení, pokud je vlastníkem všech jednotek v domě jediná osoba. Oba právní úkony musí mít formu notářského zápisu. Právní účinky zániku vlastnictví jednotek nastávají vkladem do katastru nemovitostí. Zákon neupravuje účinky zániku vlastnictví k jednotkám podle tohoto odstavce na vlastnictví zastavěného pozemku. Lze dovodit, že shora uvedené právní úkony nebudou mít na vlastnictví k pozemku vliv a že podíloví spoluvlastníci budovy (po zrušení vymezení jednotek), budou nadále podílovými spoluvlastníky pozemku se stejnými spoluvlastnickými podíly, jaké měli na budově. Je nutné si všimnout, že zde opět dojde k rozdělení vlastnického práva k budově a pozemku, kdy nadále bude možné nakládat se spoluvlastnickým podílem vlastníka na pozemku samostatně, na rozdíl od předchozí situace, kdy byl spoluvlastnický podíl na pozemku nerozlučně spjat s vlastnictvím jednotky (ust. § 20 odst. 2 Zákona).

⁵³ Případně jde o převod první jednotky v domě a spolu s touto smlouvou je do katastru vkládáno prohlášení vlastníka.

⁵⁴ Podle rozhodnutí Městského soudu v Praze spis. zn. 33 Ca 123/98: „Smlouva o převodu bytové jednotky musí obsahovat též údaje uvedené v § 6 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.“

⁵⁵ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 91.

Protože se tato práce zaměřuje spíše na obsah vlastnického práva, nejsou zde jednotlivé způsoby vzniku vlastnického práva k jednotce podrobněji rozebírány a práce zůstává pouze u nastínění jejich přehledu.

3.2 Obsah vlastnického práva k bytové jednotce

Vlastnictví bytu je specifické tím, že jeho obsah vymezuje jak občanský zákoník, tak zákon o vlastnictví bytu. Dalším pramenem práv a povinností jsou stanovy přijaté společenstvím vlastníků jednotek, které tato práva a povinnosti dále rozvádějí.

Právní úpravu v Zákoně lze považovat za nesystémovou, když nerozlišuje mezi právy a povinnostmi vlastníka bytu a právy a povinnostmi člena SVJ. Je totiž vhodné rozlišit dvě základní skupiny práv a povinností, kdy první skupinou jsou práva a povinnosti bezprostředně **vyplývající z vlastnictví bytu** a druhou skupinou jsou práva a povinnosti, která jsou spíše důsledkem **členství vlastníka bytu v SVJ** jakožto právnické osobě. Základem právní úpravy první skupiny je občanský zákoník rozvíjející zásady vlastnického práva zakotvené Listinou. Základem právní úpravy druhé skupiny je zákon o vlastnictví bytů. Vzhledem k tomu, že vlastník bytu jako člen SVJ má určitá práva a povinnosti, lze dovozovat existenci třetí skupiny práv a povinností související s bytovým vlastnictvím, kdy jde naopak o práva a povinnosti SVJ vůči jednotlivým členům SVJ.⁵⁶ Lze se domnívat, že by právní úprava mohla být ve vymezení práv a povinností souvisejících s vlastnictvím bytu přesnější (resp. přehlednější) a shora naznačené skupiny důsledněji respektovat.

Je nutné zdůraznit, že vlastnické právo k jednotce požívá stejné právní ochrany jako vlastnické právo k jakémukoli jinému předmětu vlastnictví. Stejně jako vlastníka jiné věci, lze vlastníka bytu (resp. jednotky) omezit v jeho vlastnickém právu pouze v případě, že tak stanoví zákon.⁵⁷

3.2.1 Práva vlastníka bytové jednotky

Pro vymezení základních práv vlastníka jednotky je důležité připomenout, že na právní vztahy k jednotkám se použije občanský zákoník a právní předpisy týkající se

⁵⁶ Srov. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 286.

⁵⁷ Čl. 11 odst. 1, 4 LZPS.

nemovitostí, pokud Zákon nestanoví jinak.⁵⁸ Proto bylo při sestavení následujících výčtů zachováno pořadí práv a povinností, jak jsou uvedeny nejprve v občanském zákoníku jako obecném a podpůrném předpisu, který se na problematiku vlastnictví bytu na základě uvedené zásady také aplikuje, a následně je uveden přehled vycházející se Zákona.

Vlastník vykonává své vlastnické právo jako jedno z nejdůležitějších nezadatelných lidských práv nezávisle na společenství vlastníků jednotek v tom smyslu, že k jeho výkonu nemusí žádat společenství ani ostatní vlastníky o souhlas.⁵⁹

Vlastnické právo sestává ze souboru dílčích práv, z nichž některé výslovně uvádí občanský zákoník (zejména v ust. § 123 ObčZ). Na základě těchto oprávnění může vlastník věc **držet** (jakožto nejširší oprávnění, které je zároveň podmínkou pro realizaci dalších vlastnických oprávnění), **věc užívat a požívat**. Právo držby je specifické v tom smyslu, že je lze vykonávat nezávisle na vlastnickém právu, což znamená, že vlastník může být osobou odlišnou od držitele. Užívání věci představuje využití jejích užitných vlastností, pro potřebu svou či např. podnikatelskou.⁶⁰ Toto oprávnění může vlastník přenechat jinému subjektu (pronajmout, vypůjčit věc), případně může být věc ponechána bez využití. Právo věc požívat znamená brát z věci plody a užitky. Obsahem práva **užívat** byt (tedy v něm například bydlet, umístit do něj sídlo obchodní společnosti) je i užívání součástí a příslušenství bytu.

Tím však není výčet jednotlivých oprávnění uzavřen. Lze totiž dále dovozovat zejména právo s věcí **disponovat** (nakládat), jejímž nejdůležitějším projevem je právo vlastníka věc **převést**, dále lze učinit byt předmětem zástavy, zatížit bytu věcným břemenem, pronajmout byt, zahrnout byt do závěti atd. Dispoziční právo vlastníka bytu má určitý přesah do povinností člena SVJ, který má například oznamovací povinnost podle ust. § 20 odst. 4 Zákona. Vlastník je dále oprávněn svou věc **neužívat**, případně **zničit**.

Ustanovení § 123 ObčZ stanoví omezení, že vlastník je k jednotlivým složkám vlastnického práva oprávněn **v mezích zákona**. Vlastnické právo je sice ze všech věcných práv nejméně omezené, musí být však nutně omezeno vlastnictvím jiných vlastníků. Tyto meze jsou obzvláště důležité právě u vlastnictví bytů, jako faktických součástí budovy, neboť vlastník například nemůže svůj byt zničit, či provádět v něm některé změny. „*Rozdíl mezi*

⁵⁸ Ust. 3 § odst. 2 Zákona.

⁵⁹ Což ovšem nevylučuje povinnost vlastníka například si obstarat příslušné souhlasy s úpravami jednotky podle ust. § 13 odst. 3 Zákona.

⁶⁰ Srov. Knappová M. a kol. Občanské právo hmotné. Věcná práva. Obsah vlastnického práva, 2002, č. 283, databáze ASPI.

vlastnictvím věci a vlastnictvím jednotky se projevuje především v rozsahu oprávnění vlastníka.“⁶¹

Vlastník jednotky má **právo na ochranu svého vlastnictví**, které může realizovat zejména prostřednictvím vlastnických žalob.⁶² V případě, že jednotku neoprávněně užívá třetí osoba, je její vlastník aktivně legitimován k podání vyklizovací žaloby proti neoprávněnému uživateli. Negatorní žalobou se naopak vlastník domáhá, aby byla třetí osobě (rušiteli) uložena povinnost zdržet se nějakého jednání, které vlastníka ruší ve výkonu vlastnického práva k jednotce, případně se lze domáhat uložení povinnosti obnovit předchozí stav. K podání negatorní žaloby může být za určitých okolností aktivně legitimováno i společenství vlastníků jednotek, to však za podmínky, že dochází k zásahům i do společných částí budovy.⁶³ Při právní ochraně vlastnického práva k bytu připadá v úvahu použití ustanovení § 5 ObčZ upravující „zásah do pokojného stavu“ a ust. § 6 ObčZ upravující „svépomoc“.

3.2.2 Povinnosti vlastníka bytové jednotky

Vlastník jednotky je ve výkonu svého vlastnického práva omezen na ústavněprávní úrovni, konkrétně na základě ust. článku 11 odst. 3 Listiny.⁶⁴ Na zákonné úrovni je vlastník jednotky omezen zejména ustanovením § 127 ObčZ chránícím tzv. „sousedská práva“. Některé důsledky porušení těchto povinností stanoví ustanovení § 126, § 415 a § 417 ObčZ. K určitým zásahům do vlastnického práva k bytové jednotce může dojít na základě ust. § 128 ObčZ, jedná se o použití věci ve stavu nouze a o institut vyvlastnění. K omezení vlastnického práva k bytu dále může dojít i z vůle samotného vlastníka (například uzavřením nájemní smlouvy), případně jej může omezit i rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Další zákonné povinnosti vlastníka bytové jednotky uvádí ustanovení § 13 až 16 Zákona, ve kterém jsou uvedeny pod rubrikou „práva a povinnosti vlastníků jednotek“. Vlastník bytu má tedy určité **specifické povinnosti**, které mu ukládá ustanovení § 13 Zákona. Jedná o povinnost **odstranit závady a poškození** na jiných jednotkách a společných částech domu jako následek porušení obecné povinnosti „nikomu neškodit“. Tuto povinnost má vlastník i v případě závad a poškození způsobených osobami, které jeho byt užívají, jde o

⁶¹ Srov. Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka, str. 23.

⁶² Ust. § 124 ObčZ zaručuje všem vlastníkům stejnou právní ochranu jejich vlastnického práva, ust. § 126 ObčZ pak zaručuje právní ochranu proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva.

⁶³ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 29 Cdo 3269/2010.

⁶⁴ Čl. 11 odst. 3 Listiny: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“

faktický stav, nezáleží na tom, zda jsou tyto třetí osoby nájemníky, či jsou například pouze na návštěvě, zda byt užívají s vlastníkem, či samy apod., vůči těmto osobám by mohl vlastník následně požadovat náhradu škody formou regresu. Právo domoci se splnění uvedené povinnosti ze strany vlastníka bytové jednotky (pravomocně uložené soudním rozhodnutím) je výrazně posíleno zákonným vznikem zástavního práva k jednotce a k movitým věcem v ní umístěným.

Vlastník bytu je dále omezen při provádění **úprav jednotky**, kdy se rozlišuje několik režimů těchto úprav. Některé úpravy jsou zakázány zcela jakožto provedení již zmiňovaného obecného zákazu „neminem leadere“. Jedná se o úpravy, které by úplně znemožnily, či byť jen ohrozily výkon vlastnických práv ostatních vlastníků. Další režim mají úpravy měnící vzhled domu, kdy je třeba souhlasu všech ostatních vlastníků, nejedná-li se o situaci uvedenou v ust. § 11 odst. 5 Zákona.⁶⁵ Posledním režimem úprav jsou úpravy, které by měnily vnitřní uspořádání domu tak, že by to ovlivnilo velikost spoluvlastnických podílů. Musí proto jít o změnu velikosti podlahové plochy bytu, neboť její výměra je jediným kritériem, podle kterého lze určit velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu. K takovým úpravám je třeba uzavřít smlouvu o výstavbě, jejímiž účastníky budou všichni vlastníci jednotek. Ostatní úpravy jednotky může vlastník provádět samostatně a nezávisle na souhlasu ostatních vlastníků. Pokud by porušováním uvedených povinností docházelo k natolik intenzivnímu omezení práv ostatních vlastníků, přichází v úvahu použití ust. § 14 Zákona o nařízení prodeje jednotky za zákonných podmínek.

Ust. § 13 odst. 4 Zákona stanoví výjimku ze zásady nedotknutelnosti obydlí, neboť vlastník má **povinnost umožnit přístup** do jednotky, pokud to vyžaduje situace uvedená v tomto ustanovení. Podmínkou je nezbytnost vstupu do jednotky, zřejmě tedy musí nastat situace, že opravy a úpravy ostatních jednotek či společných částí nelze bez vstoupení do jednotky vlastníka provést, pouze v tom případě je vlastník povinen přístup do jednotky umožnit.⁶⁶ Uvedená podmínka nezbytnosti není vhodná, neboť nezohledňuje situaci, že sice existuje způsob, jak provést opravy bez vstoupení do jednotky, avšak jejich provedení je

⁶⁵ Pokud úpravy spadají pod modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu za podmínek uvedených v ust. § 11 odst. 5 Zákona, stačí vlastníkov, který by měl způsobit úpravou své jednotky např. změnu vnějšího vzhledu domu, souhlas 3/4 většiny hlasů všech vlastníků.

K uvedené otázce také srov. rozhodnutí NSČR spis. zn. 28 Cdo 5216/2007, podle kterého může vlastník podat žalobu na náhradu projevu vůle podle § 11 odst. 3 věty druhé Zákona i tehdy, jestliže se shromáždění v přiměřené době nesešlo, ačkoli vlastník o jeho svolání požádal – taková situace může např. vzniknout, pokud si chce vlastník obstarat příslušné souhlasy s rekonstrukcí, ale výbor nesvolá shromáždění.

⁶⁶ Ke stejnému závěru došli autoři knihy Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 202.

výrazně nákladnější. Zákon blíže nespecifikuje, které konkrétní osoby musí vlastník do bytu vpustit, je tedy nutné posuzovat každý případ individuálně.⁶⁷ Splnění povinnosti se lze domáhat soudně, stejně tak jako náhrady případné škody.⁶⁸ Je třeba říci, že vymáhání této povinnosti soudní cestou, může být zdoluhavým postupem a ne vždy zcela praktickým řešením. Některé zvláštní předpisy mohou s neumožněním vstupu do jednotky spojit sankční opatření.⁶⁹ Pokud vlastník tím, že nesplní povinnost umožnit přístup do jednotky, způsobí závady resp. poškození ostatních jednotek či společných částí budovy, vzniká mu zvláštní povinnost k jejich odstranění i podle ustanovení § 13 odst. 2 Zákona. Stejná povinnost vlastníku jednotky vznikne, pokud k uvedenému poškození dojde díky závažnému stavu jeho jednotky.

V souvislosti s uvedenou problematikou vzniká otázka, zda je společenství vlastníků jednotek oprávněno nařídit vlastníku jednotky, aby ve své jednotce provedl určité opravy či údržby. Na tuto otázku je nutno odpovědět záporně, neboť český právní řád toto nikterak neumožňuje.⁷⁰ Pokud by však špatný stav jednotky vlastníka dosahoval takové intenzity, že by ohrožoval ostatní osoby, jednotky či společné části domu, bylo by možné dát podnět stavebnímu úřadu, aby učinil nezbytné kroky a uložil vlastníku jednotky příslušné povinnosti. Povinnost vlastníka udržovat svou jednotku v dobrém stavu tak v našem právním řádu chybí a její uložení by bylo prospěšné.

Zákon dále ukládá vlastníků (resp. členům SVJ) **povinnost ručební** (ust. § 13 odst. 7), o které je v této práci pojednáno později. Shora uvedené povinnosti jsou úzce spjaty s vlastnictvím jednotky. Vlastníci jednotek mají však i další povinnosti, které vyplývají spíše z jejich postavení jako člena SVJ, tedy člena určitého společenství, které na sebe bere práva a závazky (například k zajištění služeb). Z tohoto důvodu jsou například vlastníci povinni **příspěvat na náklady spojené se správou domu a pozemku** formou zálohových plateb.

Shrme-li, má vlastnictví bytů zvláštní charakter, neboť předmětem vlastnictví je faktická součást budovy, přičemž v budově je pravidelně takových předmětů vlastnictví ve vlastnictví různých vlastníků více. Zákon o vlastnictví bytů proto stanoví zvláštní práva a

⁶⁷ Revize a odečty např. nebudou provádět ostatní vlastníci, ale revizní technik, zaměstnanec společnosti provádějící odečty atd., v některých případech by měl být do bytu vpuštěn např. vlastník sousední jednotky – pokud je to nutné k provedení opravy sousedícího bytu.

⁶⁸ Ust. § 420 ObčZ.

⁶⁹ Např. ust. § 4 odst. 7 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

⁷⁰ Navíc povinnosti mohou být občanům ukládány pouze na základě zákona a v jeho mezích (čl. 4 odst. 1 Listiny), pokud tedy zákon o možnosti nařídit vlastníku úpravu jednotky mlčí, nelze takové oprávnění společenství dovodit.

povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky a to zejména v ustanovení § 13, jehož materii lze rozdělit do tří skupin. V první řadě se jedná o stanovení podílu, kterým se vlastník jednotky podílí na správě domu, dále jde o určité specifické povinnosti vlastníka související s prováděním úprav jednotky a naposled je zavedena tzv. „ručební povinnost“ vlastníka jednotky. Prvé dvě skupiny se vztahují na všechny vlastníky jednotek, ručební povinnost pak pouze na členy SVJ, tedy aplikuje se pouze za předpokladu, že v budově vzniklo SVJ.⁷¹

3.2.3 Porušování práv jiného vlastníka bytové jednotky – zvláštní druh sankce

Právní ochranu vlastníka bytu zajišťuje i ustanovení § 14 Zákona, neboť zakládá zvláštní sankci za porušování povinnosti vlastníka nerušit výkon vlastnického práva ostatních vlastníků.⁷²

Uvedená ochrana je dvoufázová, neboť nejprve musí proběhnout soudní řízení, ve kterém bude vlastníku – rušiteli uložena určitá povinnost. Za splnění zákonných podmínek tak lze následně ve druhé fázi zahájit soudní řízení, jehož předmětem je nařízení prodeje jednotky takového vlastníka jednotky, který podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práva jinému vlastníkovi jednotky, a který nesplnil povinnost, kterou mu již dříve uložil soud (v první fázi).

Lze se domnívat se, že postačí zásah do práv (práva) i pouze jednoho vlastníka, neboť lpění na doslovném znění zákona (který uvádí „do práva ostatních vlastníků“) by bylo nepřiměřené a proti smyslu předmětného ustanovení. Právem se zde rozumí zejména vlastnické právo k jednotce,⁷³ dále může jít o právo k pozemku, spoluvlastnické právo ke společným částem domu (vlastník neoprávněně zabere místnost prádelny a uskladní si zde své věci), a zřejmě může jít i o porušování povinnosti podílet se na správě domu (vlastník neplní své finanční povinnosti). Určení podmínek poskytnutí této právní ochrany je kumulativní. Zásah do práv ostatních vlastníků musí dosáhnout požadované intenzity, tedy vlastníky (vlastníka) omezit absolutně, či je alespoň podstatně omezit. K protiprávnímu jednání může docházet jak v bytě rušícího vlastníka, tak ve společných částech domu.

Navrhovatelem může být SVJ, nebo některý z vlastníků. Důvod, pro který se přiznává aktivní legitimace i společenství není ze Zákona zřejmý, když zde není narušování práv

⁷¹ Podrobný rozbor práv a povinností srov. Dvořák, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. Právní fórum, 2010, č. 6, str. 254.

⁷² Viz ust. § 3 odst. 1 ObčZ – nikdo nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a ust. § 127 ObčZ – ochrana sousedských práv.

⁷³ Např. porušování povinností podle ust. § 127 ObčZ.

společenství, nýbrž jsou rušeni přímo vlastníci jednotek. Pasivně legitimovaným může být pouze vlastník jednotky, nikoli jiný její uživatel (např. nájemce), zároveň se musí jednat o tutéž osobu, která byla žalovaným (resp. povinným) v předchozím řízení (nikoli o jeho právního nástupce – např. dědice, či osobu, na kterou byla jednotka převedena).

Ohledně aktivní legitimace k podání žaloby podle ust. § 14 Zákona vzniká otázka, zda musí žalobu podat tatáž osoba, která byla žalobcem v předchozím řízení. V odborné literatuře se objevuje názor, že musí jít o stejného žalobce.⁷⁴ Protože v tomto Zákon není jednoznačný, lze dovodit i názor opačný, tedy že nic nebrání tomu, aby proti stejnému narušiteli, který porušuje stejnou povinnost, již dříve mu uloženou soudním rozhodnutím, postupovali podle ust. § 14 Zákona vlastníci namísto SVJ, které bylo žalobcem v prvním řízení.

Zákon neurčuje lhůtu, ve které je nutno podat uvedenou žalobu, jejímž předmětem je nařízení prodeje jednotky. F. Helešic však ve své publikaci dovozuje analogické použití lhůty podle ust. § 11 odst. 3 Zákona, tedy, že žalobu je třeba uplatnit „nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy k napadenému konání došlo“, ačkoli k použití této analogie neuvádí žádný důvod.⁷⁵

Pokud oprávněná osoba nevyužije možnosti podat shora uvedenou žalobu, může se bránit i podáním návrhu na provedení exekuce původního rozhodnutí, kterým byla rušícímu vlastníkovi uložena daná povinnost. Zde je aktivně legitimována osoba, která byla žalobcem v původním řízení.

Zákon blíže neupravuje způsob provedení prodeje jednotky, zřejmě je tak nutné dovodit analogické použití ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.⁷⁶

3.3 Vybrané otázky spojené s institutem vlastnictví bytové jednotky

S vlastnictvím jednotky úzce souvisí několik důležitých pojmů, jejichž právní úpravu nelze v některých ohledech považovat za zcela dostatečnou či jednoznačnou, proto zde sehrála významnou roli při konkretizování obsahu těchto pojmů soudní judikatura. S ohledem na široce koncipované téma této práce byly vybrány pouze pojmy podlahová plocha bytu a

⁷⁴ Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, komentář k ustanovení § 14.

⁷⁵ Srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 125.

⁷⁶ Ust. § 335 a násl. a 348 odst. 1 OSŘ.

příslušenství bytu. Další kapitoly se zabývají obsahem pojmů spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, společné části budovy a další.

3.3.1 Právní význam podlahové plochy bytové jednotky

Podlahovou plochou bytu se rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství, a udává se v metrech čtverečních.⁷⁷ Tato definice naznačuje, že podlahová plocha prostorů, které nejsou místnostmi, se do podlahové plochy bytu nemůže započítávat. Podrobnější způsob výpočtu podlahové plochy Zákon nestanoví a mohou tak vznikat mnohé praktické otázky, jakým způsobem a co vše do podlahové plochy započítávat.

Podlahové plochy balkonů, lodžií, teras a sklepních kójí se do podlahové plochy bytu nezapočítávají,⁷⁸ a to bez ohledu na skutečnost, zda jsou určeny k výhradnímu užívání vlastníka konkrétního bytu. Je tomu tak z důvodu, že nejsou místnostmi. Do podlahové plochy bytu se dále nezapočítává plocha, na které jsou umístěny veškeré zdi, příčky apod., neboť podlahová plocha bytu je určena součtem podlahových ploch jednotlivých místností. Podlahová plocha tedy nepředstavuje celkovou zastavěnou plochou bytu jako takového. Do podlahové plochy bytu se naopak započítává plocha, na které je umístěno zařízení bytu, např. vestavěné skříně, sprchový kout, vana, kuchyňská linka apod.

Protože Zákon neurčuje, co se rozumí pojmem **místnost**, mohly by při určení podlahové plochy bytu vznikat výkladové problémy, toto lze považovat za určitý nedostatek Zákona, neboť užívá pojem, který nijak nevysvětluje.⁷⁹ Lze se však domnívat, že tento nedostatek lze odstranit výkladem, neboť místností lze rozumět nějaký prostor ohraničený zdmi, stropem a podlahou.⁸⁰ Definici místnosti podává v našem právním řádu například zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v ust. § 48a odst. 8, podle kterého se místností rozumí „*místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami*“.

⁷⁷ Ust. § 2 písm. i) Zákona.

⁷⁸ Ve stejném smyslu hovoří i Pokyny ČÚZK č. 24, článek 1 bod 2.2.2, podle kterého se do podlahové plochy bytu nezapočítává podlahová plocha balkonů, lodžií, teras a sklepních kójí, které nejsou místnostmi, stejný názor srov. Kuba, B. Podlahová plocha jednotky – součást prohlášení vlastníka budovy. Právní rádce, 2005, č. 2, str. 40.

⁷⁹ Kritizují i autoři komentáře Fiala, J., Novotný M. a kol. Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 24.

⁸⁰ Podobně Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 38 a dále Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011.

Otázkou může být také způsob počítání podlahové plochy místností s nosnými sloupy, různými příčkami, místností se sníženými stropy, mezonetových bytů atd. Pro provedení výpočtu podlahové plochy lze použít stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, odbor bytové politiky z 28.8.2002 č.j. 1677/02-34. Podlahová plocha konkrétní místnosti se vypočte jako obsah geometrického útvaru, který tvoří podlahovou plocha místnosti.

Velikost podlahové plochy je zásadní pro určení **velikosti spoluvlastnického podílu** vlastníka bytu na společných částech budovy. Konkrétní výše spoluvlastnického podílu se vypočte poměrem velikosti podlahové plochy bytové jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek v budově a má podobu zlomku. Uvedený výpočet je stanoven kogentním způsobem a nelze jej podle současné právní úpravy měnit ani dohodou všech vlastníků ani rozhodnutím shromáždění SVJ, takové rozhodnutí či dohoda by byly absolutně neplatné. Od velikosti podlahové plochy bytu a tedy i velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, se odvíjí míra práv a povinností vlastníka jednotky.⁸¹

Závěrem je nutné uvést, že podlahová plocha bytové jednotky je zákonem určena zásadně odlišným způsobem než podlahová plocha nebytového prostoru jako jednotky.⁸² Do podlahové plochy nebytového prostoru se kromě plochy místností započítávají **veškeré plochy** určené výhradně k užívání spolu s nebytovým prostorem, tedy na rozdíl od bytu i například terasy a balkóny určené k výhradnímu užívání s nebytovým prostorem.⁸³

3.3.2 Vymezení příslušenství bytu

Vymezení příslušenství jednotky je otázkou dlouhodobě spornou, neboť jej současný právní řád jednoznačně nevymezuje, resp. je nevymezuje pro použití v oblasti vlastnického práva. Příslušenství bytu definuje ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ jako „*vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány*“. Zde je nutné si všimnout, že občanský zákoník uvádí pouze pojem byt a nikoli nebytový prostor.

Vedlejšími místnostmi jsou například koupelna, WC, předsíň, kuchyň, tedy neobytné místnosti, když místnosti obytné tvoří samotný byt. Prostory určené k užívání s bytem jsou například sklepy či jiné prostory, které se většinou nacházejí mimo samotný byt. Důležitým znakem příslušenství bytu podle občanského zákoníku je jeho určení k užívání s bytem, proto

⁸¹ Zákon tedy vymezuje princip „čím větší byt, tím víc práv, ale i povinností“.

⁸² Ust. § 2 písm. j) Zákona.

⁸³ Do podlahové plochy nebytového prostoru se dále započítávají jednou polovinou plochy specifikované v ust. § 2 písm. j) Zákona.

podle judikatury nemůže být příslušenstvím bytu garážové stání užívané k parkování vozidla⁸⁴, či jakékoli místnosti a prostory, které neslouží k bydlení.⁸⁵

Ustanovení § 121 odst. 1 ObčZ, které vymezuje příslušenství věci, se pro příslušenství bytu nepoužije, neboť byt ani bytová jednotka věcí není a zákon takové použití ani nestanoví.⁸⁶ Toto podporuje i judikatura NSČR, kdy bylo například rozhodnuto: „*Příslušenství bytu na rozdíl od příslušenství věci není samostatným předmětem právního vztahu*“.⁸⁷

Právní teorie (zejména pak v rámci rozhodovací činnosti soudů) řešila otázku, zda se příslušenství bytu vymezené občanským zákoníkem uplatní i podle Zákona, tedy zda platí i pro jednotky, přičemž se přiklonila spíše ke kladnému stanovisku, např. v rozhodnutí NSČR uveřejněném pod spis. zn. 22 Cdo 1455/2008.⁸⁸ Podle odborné literatury je příslušenství bytu vymezené občanským zákoníkem primárně využitelné pro užívací vztahy (např. nájemní poměr) podle občanského zákoníku a nikoli pro vlastnické právo. Pro účely Zákona je třeba tuto definici modifikovat ve smyslu uvedeném v dalším textu.⁸⁹

Spornou otázkou, na kterou doposud není nahlíženo jednotně, je, zda lze do příslušenství jednotky podle Zákona zahrnout pouze místnosti (když bytem je podle Zákona místnost nebo soubor místností), či zda do něj spadají i prostory (balkony, lodžie, terasy, sklepní kóje), které do příslušenství bytu řadí občanský zákoník.

Jedno ze stanovisek vychází z myšlenky, že byt je podle Zákona místnost nebo soubor místností, a proto by měly být příslušenstvím jednotky opět pouze místnosti, navíc prostory nemohou být příslušenstvím jednotky, když nemohou být prostorově vymezeny. Definice

⁸⁴ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 26 Cdo 2340/1999.

⁸⁵ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 26 Cdo 450/2003.

⁸⁶ Příslušenství bytu je pojem odlišný od součásti věci i od příslušenství věci, srov. Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor: Komentář, str. 5-6.

⁸⁷ V rozhodnutí NSČR spis. zn. 26 Cdo 450/2003, soud také dále dovodil, pokud je byt určen k bydlení, je logické, že ke stejnému účelu musí sloužit i příslušenství bytu, pokud tomu tak není, nemůže být daná místnost či prostor příslušenstvím bytu.

⁸⁸ Podle uvedeného judikátu: „Byt složený z více místností zahrnuje jako součást i ty místnosti, které nejsou obytné, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Pokud se jako „příslušenství bytu“ někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním (právním) smyslu. Prostory, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.), nejsou součástí bytu, ale mohou být jeho příslušenstvím, jde-li o nesamostatné části domu, které náleží vlastníku domu jako věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány. Tímto určením příslušenství bytu je vlastník domu vázán jen potud, že nemůže nájemní právo k těmto prostorům, jsou-li zahrnuty do nájemní smlouvy, jednostranně bez splnění zákonných podmínek vypovědět. Sklepní kóje není součástí jednotky (bytu), ale může být vlastníkem domu určena jako příslušenství. Pokud některé ustanovení zákona o vlastnictví bytů pojednává jen o jednotce (bytu), aniž by výslovně zmínilo příslušenství, rozumí se tím jen byt bez příslušenství.“

⁸⁹ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 28.

příslušenství bytu, vymezená občanským zákoníkem, by se tedy na režim Zákona měla použít pouze částečně, tedy tak, že příslušenstvím bytu podle Zákona jsou vedlejší místnosti, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány.

Naopak v rozhodnutí Nejvyššího soudu správního spis. zn. 1 As 2/2004 bylo judikováno, že balkon není místností či součástí souboru místností, ale lze jej považovat za příslušenství bytu, splňuje-li kritéria podle ust. § 121 odst. 2 ObčZ, balkon tak může být společnou částí domu anebo ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu a to v závislosti na účelu jeho užívání. Komentářová literatura toto rozhodnutí odmítla s tím, že bez ohledu na zákon by bylo určení příslušenství jednotky a společných částí domu úplně na vůli vlastníka, což s ohledem na znění zákona o vlastnictví bytu nelze přijmout.⁹⁰

Pokud se týká sklepů (jakožto místností) a sklepních kójí (jakožto prostorů), lze je podle právní teorie považovat za příslušenství bytu v režimu podle ust. § 121 odst. 1 ObčZ, kdy však předmětem vlastnictví podle Zákona může být pouze místnost a sklepní kóje, která je prostorem, tak náleží do společných částí domu.⁹¹ T. Dvořák na téma právní povaha sklepu dokonce dovozuje, že podlahová plocha sklepních místností se započítává do podlahové plochy jednotky a tato místnost tak patří do příslušenství jednotky. Naopak podlahová plocha sklepní kóje se podle jeho názoru do podlahové plochy jednotky nezapočítává a kóje je společnou částí domu, a to přesto, že v právním smyslu je příslušenstvím bytu a tudíž i ve výlučném užívání vlastníka dané jednotky.⁹² Ke sklepní kóji jakožto příslušenství jednotky judikoval Nejvyšší soud, že byt' je společnou částí domu a nezapočítává se do podlahové plochy jednotky, tvoří současně příslušenství bytu a může ji proto výhradně užívat jen vlastník příslušného bytu, tohoto práva se vlastník může domáhat prostřednictvím ochrany vlastnictví podle ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ.⁹³

Shrňme tedy shora uvedené poznatky. Občanský zákoník definuje příslušenství bytu a to pro účely užívání bytu, kdy jde zejména o právo nájemní. Zákon o vlastnictví bytů sice pojem příslušenství bytu používá, avšak pro účely vlastnického práva k jednotkám jej nijak nedefinuje. V právním režimu podle zákona o vlastnictví bytů je tak sice možné definici příslušenství bytu vymezenou občanským zákoníkem použít, avšak je třeba zohlednit záměr zákona o vlastnictví bytů. Příslušenství jednotky by tak mělo odpovídat nárokům

⁹⁰ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 28.

⁹¹ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 34.

⁹² Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 61-62.

⁹³ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 3174/2009.

požadovaným právní úpravou na jednotku jakožto předmět vlastnictví, tedy mělo by jít pouze o místnosti.⁹⁴

S ohledem na zvláštní povahu vlastnictví jednotky by bylo vhodné, aby pojem příslušenství bytu jakožto jednotky byl v rámci nové právní úpravy specifikován přímo pro účely bytového vlastnictví, neboť současný Zákon, který příslušenství nedefinuje, tento pojem na několika místech používá.⁹⁵

3.4 Právní úprava vlastnictví bytové jednotky

Východiskem vlastnictví bytové jednotky je občanský zákoník, který však ponechává tuto právní úpravu zákonu o vlastnictví bytů, jenž se tak stal jedním ze základních pramenů občanského práva.

3.4.1 Vztah občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů

Vlastnictví obecně, včetně podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů jsou upraveny v občanském zákoníku. Ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku je sice východiskem pro institut vlastnictví jednotky, občanský zákoník však veškeré další podrobnosti bezezbytku svěřuje zvláštnímu zákonu. Institut vlastnictví bytu byl tedy vyčleněn speciálnímu zákonu, na který občanský zákoník odkazuje ve svém ustanovení § 125 odst. 1. Toto ustanovení definuje vzájemný poměr mezi oběma právními předpisy. Mezi zákony platí **vztah speciality**, tedy v první řadě se na upravovanou problematiku aplikuje zákon o vlastnictví bytů, a na otázky zde neupravené se použijí ustanovení občanského zákoníku (subsidiárně), neboli platí zásada obecné podpůrnosti občanského zákoníku.⁹⁶ Popsaný vztah umožňuje i použití analogie podle občanského zákoníku. Speciální Zákon oproti občanskému zákoníku upravuje mimo jiné určité zvláštnosti vlastnictví k jednotkám a také to, co je nutné upravit odchylně od občanského zákoníku, například spoluvlastnictví budovy, jehož povaha se od podílového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku odlišuje. Na záležitosti, které zvláštní Zákon výslovně neupravuje, se **aplikuje občanský zákoník**. Z obecné občanskoprávní úpravy se zejména použijí obecná ustanovení o vlastnickém právu, ale i o ostatních právech věcných, ustanovení o právních úkonech, zastoupení, smlouvách (zejména

⁹⁴ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 18.

⁹⁵ Ust. § 2 písm. c), § 4 odst. 2 písm. b), § 6 odst. 1 písm. b) Zákona.

⁹⁶ Důvodová zpráva k ust. § 3 zákona č. 72/1994 Sb.

kupní a darovací), ustanovení o fyzických a právnických osobách a mnoho dalších. Jednotka může být předmětem dědictví, a proto se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku o dědění.

Vztah Zákona k občanskému zákoníku a jiným předpisům je taktéž určen ustanovením, jež říká, že pokud Zákon neurčí jinak, řídí se právní vztahy režimem občanského zákoníku a **jinými právními předpisy upravujícími nemovitosti**. Z tohoto důvodu je nutné například dodržet jak písemnou formu smlouvy, jejímž předmětem je převod jednotky, tak i požadavek, že projevy účastníků musí být učiněny na stejné listině (ust. § 46 ObčZ). Věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti a vzhledem k výše uvedenému mohou zavazovat i vlastníka jednotky, věcné břemeno k jednotce se zřizuje podle ustanovení § 151o a zaniká podle ustanovení § 151p ObčZ. V úpravě institutu zástavního práva se objevila určitá zvláštnost, že jako možný předmět zástavy je výslovně uveden byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona, na tomto místě by postačovalo jako předmět zástavy uvést věci pouze nemovité, i tehdy by bylo možné věcná břemena k jednotkám zřizovat. V souvislosti se zvláštním charakterem jednotky je zřejmé, že k nim nelze zřídit veškerá věcná břemena, která připadají v úvahu u nemovitostí.⁹⁷ Jednotka je také předmětem evidence v katastru nemovitostí a proto se i její vlastnictví stejně jako u nemovitostí nabývá až vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ). K jednotce lze podle ustanovení § 603 odst. 2 ObčZ zřídit předkupní právo s věcně právními účinky, k jehož zřízení je taktéž nutný vklad do katastru nemovitostí. Je třeba si připomenout, že byt, který uvádí jako jeden z předmětů občanskoprávních vztahů občanský zákoník, není totéž co bytová jednotka, která je předmětem vlastnictví podle Zákona. Shora uvedená věcná práva k věcem cizím lze zřizovat pouze k bytové (nebytové) jednotce, nikoli k bytu, který jako jednotka vymezen nebyl.

Použití občanskoprávní úpravy podílového spoluvlastnictví se na zkoumanou problematiku nepoužije. Výjimkou je pouze případ, kdy v podílovém spoluvlastnictví je přímo bytová nebo nebytová jednotka, na tento právní vztah se obecná občanskoprávní úprava podílového spoluvlastnictví aplikuje beze zbytku.

Nájem či **podnájem jednotky** se plně řídí právní úpravou nájemního resp. podnájemního vztahu podle občanského zákoníku.⁹⁸ Pronajmutí jednotky je výhradním oprávněním jejího vlastníka, k němuž nepotřebuje jakékoli svolení SVJ či ostatních vlastníků

⁹⁷ U jednotek půjde nejčastěji o věcné břemeno doživotního užívání, které například zřizuje obdarovaný ve prospěch dárce v souvislosti s bezplatným převodem vlastnického práva k jednotce.

⁹⁸ Výslovně je tak stanoveno v ust. § 13 odst. 5 Zákona, ačkoli je tak vzhledem ke shora uvedeným poznámkám ke vztahu Zákona a občanského zákoníku učiněno nadbytečně.

jednotek. Za plnění povinností spojených s vlastnictvím bytu však vlastník jednotky odpovídá i nadále, přestože byt užívá nájemce, nájemci nevzniká k SVJ žádný právní vztah, není vázán jeho stanovami, ani povinnostmi vlastníka bytu podle Zákona. Uvedené samozřejmě neznamená, že uživatel bytu není povinen dodržovat ostatní povinnosti uložené např. občanským zákoníkem (povinnost nerušit ostatní ve výkonu jejich práv a další). Za své případné trestněprávní jednání by nájemce odpovídal sám.⁹⁹ Vzhledem k tomu, že se zde jedná o vztahy mezi vlastníkem jednotky a SVJ a mezi vlastníkem jednotky a nájemcem, které se řídí odlišnými právními předpisy, je vhodné na toto pamatovat při sjednávání nájemní smlouvy a potřebné povinnosti, které nájemci neplynou přímo z občanského zákoníku, do nájemní smlouvy začlenit.¹⁰⁰

Nájem a podnájem nebytového prostoru se řídí zvláštním zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, na který odkazuje ust. § 13 odst. 5 Zákona, jehož účelem je zřejmě pouze zvýraznit právo vlastníka nebytového prostoru jej pronajmout, k čemuž taktéž nepotřebuje souhlas vlastníků ostatních jednotek ani společenství. Protože se právní vztahy k jednotkám posuzují podle právních předpisů, které se týkají nemovitostí¹⁰¹, lze za prameny institutu bytového vlastnictví považovat celou škálu dalších právních předpisů. Jedná se například o zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, dále zákon č. 344/1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), vyhláška ČÚZK č. 26/2007, katastrální vyhláška, 357/1992 o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Zvláštním pramenem práva je také nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, o jejichž charakteru a souvisejících problémech bude pojednáno dále.

3.5 Vlastnictví společných částí domu

Zákon o vlastnictví bytů výslovně určuje spoluvlastnictví jako formu vlastnictví společných částí domu.¹⁰² Jedná se o zvláštní druh podílového spoluvlastnictví, které však

⁹⁹ Např. protiprávním jednáním nájemce v domě dojde k naplnění skutkové podstaty přečinu výtržnictví podle ust. § 358 trestního zákoníku.

¹⁰⁰ Může jít například o sjednání povinnosti nájemce dodržovat domovní řád SVJ, dodržovat určité povinnosti při používání společných částí domu apod.

¹⁰¹ Neurčí-li Zákon o vlastnictví bytů jinak.

¹⁰² Ust. § 8 odst. 1 Zákona.

není totéž, co podílové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku.¹⁰³ Účelem této právní úpravy je zejména vymezit tyto části pro společné užívání všech vlastníků jednotek v domě. Všichni vlastníci jednotek jsou povinni se podílet na opravách a údržbě těchto společných částí domu.¹⁰⁴ Společné části domu nespádají do samostatných předmětů právních vztahů, nýbrž v podobě spoluvlastnických podílů sledují právní osud jednotek, se kterými jsou nerozlučně spojeny. Také je nutné připomenout, že toto podílové spoluvlastnictví má zvláštní charakter oproti obecnému podílovému spoluvlastnictví, které se řídí občanským zákoníkem, jehož právní úprava se na právní režim spoluvlastnictví společných částí budovy **nepoužije**.

Shora uvedené spoluvlastnictví může vzniknout pouze u budov, ve kterých jsou umístěny **alespoň dvě jednotky** (bytové či nebytové). Pouze v takových budovách lze nabýt jednotku do vlastnictví a současně se stát spoluvlastníkem budovy (resp. jejích společných částí). Pokud by do katastru nemovitostí bylo vloženo pouze samostatné prohlášení vlastníka budovy¹⁰⁵, aniž by došlo k převodu alespoň jedné jednotky tak, aby v budově měli jednotku alespoň dva různí vlastníci, nemohlo by zatím dojít ke vzniku podílového spoluvlastnictví ke společným částem budovy, neboť dosavadní vlastník vlastní všechny jednotky v domě (chybí pluralita na straně vlastníků).

Právní teorie rozlišuje tzv. „absolutně společné části budovy“ a „relativně společné části budovy“, a to v závislosti na tom, zda jsou společné vlastníkům všech jednotek v budově, případně pouze vlastníkům některých jednotek v budově. Častým příkladem relativně společné části domu je výtahová šachta, která je společná vlastníkům jednotek umístěných v jedné sekci budovy.

Pokud subjekt nabude vlastnické právo k jednotce převodem či přechodem, automaticky ze zákona přechází na tohoto nového vlastníka i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, který je s vlastnictvím jednotky nerozlučně spojen.¹⁰⁶

¹⁰³ Pluralita spoluvlastníků budovy je pluralitou nucenou, vzniká jako zákonný důsledek vzniku bytového vlastnictví, přičemž mnohost subjektů je po dobu trvání bytového vlastnictví nezrušitelná – srov. Fiala, J. Pasivní věčná legitimace společenství vlastníků jednotek. Právní fórum, 2005, č. 4, str. 131.

¹⁰⁴ Viz ust. § 8 a § 15 odst. 1 Zákona.

¹⁰⁵ Což podle současné praxe katastrální úřady připouštějí, jak již bylo uvedeno dříve v této práci v kapitole 3.1.

¹⁰⁶ Viz ust. § 8 odst. 1 Zákona, stanovení spoluvlastnického podílu je však podstatnou náležitostí smlouvy o převodu jednotky a jeho absence by způsobilo absolutní neplatnost smlouvy.

3.5.1 Dualistická koncepce ve spoluvlastnickém pojetí

Právní úprava bytového vlastnictví může být postavena na různých principech. Právní teorie při zkoumání různých právních úprav vypracovala tzv. „koncepce bytového vlastnictví“. Základním rozlišovacím kritériem jednotlivých koncepcí je to, jaký (resp. kolik) předmět(ů) vlastnictví připouštějí. Lze tak rozeznávat koncepci monistickou, dualistickou, dualisticko-monistickou, resp. antivlastnické koncepce.¹⁰⁷

Základem **monistické koncepce** je skutečnost, že připouští pouze vlastnictví buď pouze domu (a nikoli zároveň jednotky) anebo pouze jednotky (nikoliv však spoluvlastnictví společných částí domu). Na této koncepci byl postaven zákon č. 52/1966 Sb, o osobním vlastnictví bytů, podle kterého byl výlučným předmětem vlastnictví byt, přičemž společné části domu byly v osobním spoluvlastnictví.¹⁰⁸ **Dualistická koncepce** za předmět vlastnictví uznává dům i jednotku. V rámci dualistické koncepce lze dále rozlišovat „spoluvlastnickou teorii“, podle které je hlavním předmětem vlastnictví dům a jednotka je vedlejším předmětem vlastnictví, a dále „koncepci vlastnictví bytů“, kdy uvedené platí právě naopak. Podle **dualisticko-monistické teorie** jsou samostatnými předměty vlastnictví jak budova, tak jednotka, vlastnické právo k nim však nelze oddělovat a představuje dohromady určitý celek.

Zákon o vlastnictví bytů vychází z dualistické teorie v bytovém vlastnictví a je založen na principu neoddělitelného spojení vlastnictví bytu jako vymezené části společné věci (budovy) a podílového spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku. V české právní úpravě se konkrétně uplatňuje takový druh dualistické teorie, podle které je **hlavním předmětem vlastnictví budova a vedlejším předmětem byt**. Toto dualistické pojetí vyplývá i z rozhodnutí Ústavního soudu spis. zn. Pl. ÚS 51/2000. Toto podporuje část odborné literatury.¹⁰⁹ S uvedeným názorem lze souhlasit, neboť z obsahu Zákona je zřejmé, že jádrem právní úpravy jsou právní vztahy k domu s jednotkami. Lze se však setkat i s názorem, že vlastnictví jednotky je hlavní a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku je pouze akcesorické (přídavné) k vlastnictví jednotky.¹¹⁰ Spoluvlastnictví společných částí je spojeno

¹⁰⁷ Srov. Dvořák T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor str. 12, dále Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, komentář k ust. § 1, dále Luby, Š. Vlastnictví bytov, str. 11-81.

¹⁰⁸ Toto spoluvlastnictví však nebylo považováno za obsahovou část vlastnického práva a dům (resp. jeho společné části) nebyly proto předmětem vlastnictví k bytu – srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, komentář k ust. § 1.

¹⁰⁹ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 24-25, dále také Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 5 a dále Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu, str. 9.

¹¹⁰ Srov. Dvořák, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. Právní rozhledy, 2010, č. 7, str. 13 – autor tvrzení zdůvodňuje tím, že

s vlastnictvím jednotky, nelze s ním nakládat izolovaně, na druhou stranu není ani možné převést jednotku bez odpovídajícího spoluvlastnického podílu.¹¹¹ Reálné vlastnictví jednotky zde tedy doplňuje ideální (podílové) spoluvlastnictví zbylých částí společné věci.

V případě, že je s užíváním jednotek spojena např. přilehlá zahrada, je (stejně jako je podle některých autorů i budova, resp. její společné části¹¹²) v **akcesorickém (přídavném) spoluvlastnictví vlastníků jednotek**. Akcesorické spoluvlastnictví je nutné odlišovat od podílového spoluvlastnictví upraveného v občanském zákoníku. Akcesorické spoluvlastnictví je také založeno na účelu jeho využití, který si musí po dobu trvání spoluvlastnictví udržet.¹¹³ Existence společného předmětu vlastnického práva, pluralita subjektů na straně vlastníků a nedělitelnost společného vlastnického práva jsou základními charakteristickými znaky přídavného spoluvlastnictví.¹¹⁴ Přesto, že by to bylo potřebné, není v současné době institut akcesorického spoluvlastnictví v právní úpravě obecně upraven.

3.5.2 Podstatné rozdíly mezi spoluvlastnictvím podle občanského zákoníku a podle zákona o vlastnictví bytů

Podílové spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku má specifický charakter a proto se podle ustanovení § 3 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů na předmět úpravy Zákona nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví. Je zde proto na místě, uvědomit si alespoň základní rozdíly mezi obecným podílovým spoluvlastnictvím podle občanského zákoníku a zvláštním spoluvlastnictvím upraveným v Zákoně.

Spoluvlastníci v občanskoprávním režimu spoluvlastnictví se na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví mezi sebou ve vnitřním vztahu podílejí podle **výše svých podílů**, které jsou podle občanského zákoníku buď určeny, v opačném případě jsou stejné. Výše podílu podle Zákona se však určuje zcela jinak, neboť je odvislá od podlahové plochy jednotky a nelze ji podle současné platné právní úpravy určit jiným způsobem na základě dohody ani jakéhokoli rozhodnutí.

předmětem převodu vlastnického práva je jednotka a spolu s ní neoddělitelně spojený spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, akcesorické spoluvlastnictví pozemku dovozuje tentýž autor v článku Dvořák, T. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb. Právní rozhledy, 2009, č. 18, str. 649.

¹¹¹ Viz ust. § 8 odst. 1 a ust. § 20 odst. 1 Zákona.

¹¹² Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 14.

¹¹³ Podrobněji Dvořák, T. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, str. 493.

¹¹⁴ Srov. Dvořák, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostor jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. Právní rozhledy, 2010, č. 7, str. 230.

Občanský zákoník stanoví pro vnější vztahy spoluvlastníků ke třetím osobám aktivní a pasivní **solidaritu** tím, že určuje, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou spoluvlastníci povinni a oprávněni společně a nerozdílně.¹¹⁵ Zákon o vlastnictví bytů normuje zcela jinak, neboť jako rozhodující kritérium pro určení míry oprávnění a povinností vlastníků jednotek z právních úkonů týkajících se společné věci určuje velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek.

Rozhodování spoluvlastníků podle Zákona je oproti rozhodování spoluvlastníků podle občanského zákoníku **složitější**, neboť rozhoduje ve většině případů velikost spoluvlastnického podílu¹¹⁶, přičemž ve stanovených případech je nutné dosáhnout kvalifikované většiny.¹¹⁷ Je zavedena i speciální ochrana přehlasovaného vlastníka (ust. § 11 odst. 3). Výjimku tvoří rozhodování absolutním počtem vlastníků bez ohledu na velikost podílu (ust. § 11 odst. 5, 6 Zákona).

Významnou odlišností od spoluvlastnictví podle občanského zákoníku je dále to, že spoluvlastníci podle Zákona vůči sobě **nemají předkupní právo**. Toto je jistě vhodné řešení, neboť realizace předkupního práva v podmínkách Zákona by byla velice obtížná. Předkupní právo se naopak plně uplatní, pokud je předmětem spoluvlastnického práva bytová nebo nebytová jednotka. V praxi často dochází k situaci, kdy nebytová jednotka v domě je v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Taková situace může přinést mnoho problémů, neboť zákon například výslovně nestanoví, že by spoluvlastnický podíl na takové nebytové jednotce neoddělitelně patřil k vlastnictví jiné jednotky (a také s ním automaticky přecházel), tak jako k ní patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Pokud tak vlastník, který převádí svou jednotku, opomene spolu s ní převést i spoluvlastnický podíl na uvedené nebytové jednotce, zůstává vlastníkem tohoto spoluvlastnického podílu. Pokud tento podíl vlastník naopak převede, bude zřejmě nejdříve povinen dostát povinností vyplývajícím z předkupního práva ostatních vlastníků.

Vlastníci jednotek se **nemohou domáhat zrušení a vypořádání** jejich spoluvlastnictví ke společným částem domu, jako mohou učinit spoluvlastníci podle ust. § 142 občanského zákoníku. Pokud však vlastník převede svou jednotku na jiný subjekt, přestává být i spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku. Dohodou podle ust. § 5

¹¹⁵ Ust. § 139 ObčZ.

¹¹⁶ Vyjma případů, kdy je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek jako například l uzavření smlouvy o výstavbě podle ust. § 13 odst. 3 při změnách vnitřního uspořádání domu, kdy se současně mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

¹¹⁷ Zde však již vlastníci hlasují na shromáždění SVJ, pokud však SVJ v domě nevzniklo, použijí se pravidla určená v ust. § 11 odst. 1 až 6 analogicky (viz ust. § 11 odst. 8 Zákona).

odst. 6 Zákona mohou také vlastníci jednotek změnit vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy.

V obou typech spoluvlastnictví tedy nalezneme podstatné rozdíly, shrneme-li, jde zejména o odlišnosti ve vnitřních i vnějších vztazích spoluvlastníků, pravidlech vnitřní správy, vzájemných povinnostech (hlasování, úhrada nákladů na společnou věc), otázce stanovení výše spoluvlastnického podílu, uplatnění předkupního práva, možnostech zrušení spoluvlastnictví a další.

3.5.3 Vymezení společných částí domu

V dalším oddílu bude pojednáno o spoluvlastnickém podílu na společných částech domu, a proto je vhodné k těmto částem jakožto jednomu z nejdůležitějších pojmů Zákona nejdříve učinit několik nezbytných poznámek. Společné části domu nemohou být samostatnými předměty právních vztahů a nelze s nimi tak nakládat samostatně, neboť jsou ve formě podílu na společných částech domu nerozlučně spojeny s vlastnictvím jednotky. Jak již napovídá jejich označení, slouží společné části domu ke společnému užívání všech vlastníků jednotek v domě, což je také základním kritériem, podle kterého je definuje Zákon. Všichni vlastníci jednotek jsou povinni se podílet na jejich opravách a údržbě.

Určení společných částí domu je **obligatorní součástí** prohlášení vlastníka budovy, případně smlouvy o výstavbě.¹¹⁸ Vlastník budovy by měl tomuto vymezení přikládat patřičnou důležitost. Požadavek vymezení společných částí domu je poměrně striktní, neboť vymežit společné části domu bezezbytku a úplně v podstatě není splnitelné, vzniká proto otázka, do jaké míry musí být vymezení společných částí vyčerpávající.

Zákon v této souvislosti nezodpovídá otázku, jaký vliv na prohlášení vlastníka budovy (resp. smlouvu o výstavbě) by měla skutečnost, že společné části domu nebyly vymezeny, případně nebyly vymezeny dostatečně. Pokud by prohlášení ve vymezení společných částí nesplňovalo požadavek určitosti a srozumitelnosti daný ust. § 37 odst. 1 ObčZ, mohlo by být považováno za absolutně neplatné. Tytéž zákonné požadavky platí, jsou-li vymezovány relativně společné části budovy. Pro případ, že bude vymezení společných částí domu zcela chybět, lze taktéž dovodit absolutní neplatnost prohlášení vlastníka budovy podle ust. § 39

¹¹⁸ Stejně náležitosti by mělo obsahovat rozhodnutí soudu či dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví, resp. SJM, pokud mají být v budově vymezeny jednotky.

ObčZ, neboť by chyběla podstatná náležitost právního úkonu požadovaná Zákonem.¹¹⁹ Nedostatečné vymezení společných částí domu (v jiném, než výše uvedeném smyslu) absolutní neplatnost zřejmě nezpůsobuje, může však přinést mnohé nesnáze při správě domu. Pokud by vlastník v prohlášení některé části budovy jako společné části nevymezil, případly by pravděpodobně do spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v případě, že se nejedná o jednotky nebo příslušenství jednotky. V žádném případě nelze dovodit, že tyto opomenuté části by zůstaly ve vlastnictví původce prohlášení.

Demonstrativním způsobem vyjmenovává společné části domu ustanovení § 2 písm. g) Zákona a současně stanoví kritérium společného užívání těchto částí. Části domu, které uvádí Zákon, jsou proto společnými částmi domu vždy, neboť je zmiňované ustanovení kogentní povahy. Musí být však naplněn požadavek společného užívání těchto částí, jinak se o společné části domu nemůže jednat. *„Vyjmenované prostory však jsou společnými částmi domu, jen pokud slouží společnému užívání a jsou k tomuto užívání určeny, v opačném případě nikoliv“*, jak judikoval Ústavní soud ČR.¹²⁰ Díky uvedenému demonstrativnímu způsobu vymezení společných částí připadají v úvahu jako společné části i jiné části domu v Zákoně neuvedené (např. světlíky, kamerový systém apod.), pokud slouží k provozu budovy jako celku.¹²¹ V této problematice bylo také Ústavním soudem ČR judikováno že: *„Společné části domu jsou upraveny jako části určené pro společné užívání, jejichž příkladný výčet je dále uveden. Společné části domu pak lze dělit na ty, které objektivně svým stavebním určením slouží společnému užívání (střecha, schodiště) a dále na ty, které společnému užívání slouží v důsledku projevu vůle (např. vyčlenění místnosti coby sušárny), přičemž takové určení může být změněno.“*¹²² V důsledku přijetí novely Zákona č. 103/2000 Sb., došlo k doplnění konkrétních příkladů společných částí domu, které jsou zároveň příslušenstvím domu, o drobnou stavbu, byly doplněny i další nezřídka se vyskytující společné části, např. výtah, výměníky tepla, hromosvody, nově také společná zařízení domu a další.

S odkazem na demonstrativní charakter uvedeného ustanovení se objevily se i názory, že o tom, které části budovy se stanou jednotkami a které části budovy budou společnými

¹¹⁹ Ust. § 39 ObčZ, stejně je dovozováno v článku Dvořák T.O obsahu prohlášení vlastníka budovy – nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. Právní rozhledy, 2010, č. 23, str. 831.

¹²⁰ Rozhodnutí ÚSČR spis. zn. III. ÚS 23/2004.

¹²¹ Podle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové spis. zn. 31 Ca 247/98 upravuje zákon o vlastnictví bytů spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Těmi se podle ustanovení § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů rozumí části domu určené pro společné užívání.

¹²² Rozhodnutí ÚSČR spis. zn. III. ÚS 23/2004.

částmi domu, rozhoduje svým prohlášením vlastník budovy.¹²³ Proti tomuto názoru lze však namítnout, že části domu, které označuje za společné přímo zákon, jsou vymezené kogentně a vlastník budovy na tomto nemůže ničeho měnit. Ty části domu, které mají být podle zákona společnými částmi, nemohou být vymezeny jako jednotky, proto je uvedený názor třeba odmítnout.¹²⁴ Ke stejnému názoru dospěl i Ústavní soud ČR, který judikoval: „*Tvrzení, že vlastníci jednotek mohou rozhodnout o společných částech domu neomezeně, tedy není správné.*“¹²⁵

O institutu společných částí budovy se dále vyskytl zajímavý postřeh, že Zákon pojal společné části domu ve své podstatě špatně, neboť logickým důsledkem spoluvlastnické koncepce společných částí domu je: „*Vše, co není součástí jednotky, musí být považováno za společnou část domu.*“¹²⁶ Tuto zásadu lze podrobněji rozvést tak, že co je součástí budovy jakožto věci podle ust. § 120 občZ a zároveň není jednotkou, spadá bez dalšího do společných částí domu, toto však nelze uplatnit u příslušenství budovy (např. drobné stavby), které je samostatnou věcí a proto je na vlastníku budovy, zda bude toto příslušenství věci následovat právní osud domu.¹²⁷ Vzhledem k tomu, že Zákon spočívá na dualistické koncepci, podle které je hlavním předmětem vlastnictví budova a vedlejším byt, lze s výše uvedeným názorem spíše souhlasit. Obecně se lze tedy ztotožnit s tím, že co je součástí budovy a není jednotkou, náleží do společných částí domu. Takové části splňují požadavek Zákona na účelové určení společných částí domu ke společnému užívání.

V souvislosti s institutem společných částí domu vzniklo mnoho otázek o právní povaze různých částí domu, kdy se jednalo nejčastěji o okna, balkóny, terasy, lodžie apod. Skutečnost, zda konkrétní část spadá do společných částí domu má totiž významný vliv na úhradu nákladů na jejich opravu, úpravu apod. Například ohledně oken vznikla otázka, do jakého právního režimu spadají, tedy zda vždy do společných částí budovy, či zda je lze vymežit jako součásti bytu. Protože jsou okna součástí vnějšího pláště domu, lze dovodit, že jsou společnými částmi domu. Praxe i odborná literatura však připouští, že v prohlášení

¹²³ Rozhodnutí Krajského soudu v Brně spis. zn. 35 Ca 28/2001, dále srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 51.

¹²⁴ Podle rozhodnutí NSČR spis. zn. 28 Cdo 1788/2003, rozhodne-li se vlastník domu vymežit domě jednotky podle § 5 odst. 1 zák., nemůže jako nebytové prostory určit společné části domu, jejichž příkladný výčet je uveden v § 2 písm. e/ zák., neboť by to bylo v přímém rozporu s kogentním zněním § 2 písm. c/ a e/ ve spojení s § 4 zákona. V opačném případě by toto prohlášení nezakládalo zamýšlené právní účinky, neboť by bylo neplatné pro rozpor se zákonem ve smyslu § 39 obč. zák.

¹²⁵ Rozhodnutí ÚSČR spis. zn. III. ÚS 23/2004.

¹²⁶ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 52.

¹²⁷ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 25.

vlastníka lze okna výslovně zahrnout mezi součásti jednotky. Pokud by měl Zákon setrvat u výčtu společných částí domu, měl být v tomto ohledu jednoznačnější a určit právní režim těch částí, u kterých vzniká nejvíce sporných otázek.

V budově lze dále vymezit části, které budou společné jen některým vlastníkům jednotek jako „**relativně společné části budovy**“, tyto části budovy zmiňuje např. ust. § 8 odst. 2 Zákona. V jiných ustanoveních však Zákon neupřesňuje, o kterých společných částech dané ustanovení hovoří. Lze se domnívat, že neurčuje-li Zákon jinak, nebo to z jeho znění nevyplývá, rozumí se společnou částí absolutně společné části domu, neboť existují v každém domě, kde byly vymezeny jednotky. Pokud byly vymezeny relativně společné části domu, vzniká vlastníkům určitých jednotek právo tyto části užívat, současně i povinnost podílet se na jejich správě (ust. § 13 Zákona), zejména přispívat na náklady spojené s jejich správou (ust. § 15 Zákona). Náklady hradí v poměru svých spoluvlastnických podílů, není-li jiné dohody. Z logiky věci plyne, že by se náklady měly hradit v poměru podílů na relativně společných částech domu, ačkoli výslovná právní úprava této otázky chybí.

Otázkou také je, zda v domě lze vymezit pouze relativně společné části domu. Lze se domnívat, že v domě nelze vymezit pouze relativně společné části, neboť některé části domu musí být společné všem vlastníkům jednotek již z jejich podstaty samé (např. základy, zdivo, kanalizace apod.) Dvořák k této otázce doplňuje, že v tomto případě by navíc nebylo ani možné určit podíly na společných částech domu a pozemku¹²⁸. Další otázkou související s relativně společnými částmi budovy je, zda taková část může být relativně společná jen pro vlastníka jediné jednotky. Z označení „**relativně společné části domu**“ se sice nabízí, že musí být společné vlastníkům nejméně dvou jednotek v domě, Zákon toto pravidlo však výslovně neukládá, proto se lze domnívat, že společná část domu může být vymezena i pouze pro vlastníka jediné jednotky.

Protože společné části domu sice nejsou samostatnými předměty vlastnického práva, mohou však být předmětem nájemního práva. Oprávnění činit právní úkony ve věcech nájmu je výhradně svěřeno společenství vlastníků jednotek, vzniklo-li v daném domě. Pokud společenství nevzniklo, rozhodují vlastníci většinou hlasů.¹²⁹ Nejde zde však o použití ust. § 139 odst. 2 ObčZ o hospodaření se společnou věcí, jak dovozují někteří autoři, neboť ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se podle Zákona nepoužijí.¹³⁰

¹²⁸ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 53.

¹²⁹ Za použití ust. § 11 odst. 2 a 8 zákona o vlastnictví bytů.

¹³⁰ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 65.

Další otázky vznikají opět ohledně relativně společných částí budovy. Jednak není zřejmé, zda v případě neexistence společenství hlasují o pronájmu všichni vlastníci či pouze vlastníci, kteří jsou spoluvlastníky relativně společných částí. Dvořák dovozuje druhou uvedenou variantu. Pak ale vzniká otázka, zda by uvedená zásada, že o pronájmu v případě existence SVJ rozhoduje výlučně toto společenství, neměla být v tomto smyslu modifikována. To, že SVJ rozhoduje ve věcech pronájmu relativně společných částí, totiž neznamena nic jiného, než že zde rozhodují opět všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci relativně společných částí by tak mohli být lehce přehlasováni ostatními vlastníky na shromáždění, zvláště v případě, že budou disponovat nízkým počtem hlasů. Ostatní vlastníci by pak mohli tuto část proti jejich vůli pronajmout a omezit tak jejich užívání.

Shrneme-li, lze považovat způsob, který Zákon zvolil k vymezení společných částí domu, za ne zcela vhodný, neboť dané ustanovení je nepřehledné a dává vzniknout mnoha otázkám, které do současnosti nebyly uspokojivě vyřešeny. Zákon by jako řešení mohl zvolit shora zmiňovaný závěr vyplývající z dualistické koncepce a využít obecnou definici, podle které by do společných částí domu patřily veškeré části domu, které nejsou jednotkou, resp. její součástí či příslušenstvím. Toto řešení by však vyžadovalo precizní definici pojmů jednotka a její příslušenství. Zákon by mohl být dále přesnější ve vymezení vztahů k relativně společným částem domu.

3.5.4 Právní povaha spoluvlastnického podílu na společných částech domu

Protože spolu s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce přechází i vlastnictví spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, lze dovodit, že podíl je neoddělitelnou součástí vlastnictví jednotky.¹³¹ Zákon stanoví způsob výpočtu tohoto podílu a to poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v daném domě.¹³² Pro výši spoluvlastnického podílu je tedy určující velikost (podlahová plocha) jednotky. I v případě, že osoba vlastní v domě více jednotek, je vlastníkem pouze jednoho spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, který je dán součtem velikostí jednotlivých podílů příslušejících k jednotkám. Způsob určení velikosti podílu je Zákonem stanoven kogentně a znovu je nutné zdůraznit, že není možné, aby se vlastníci jednotek dohodli jinak. Toto lze považovat v určité míře za nedostatek Zákona, protože není

¹³¹ Srov. Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 29.

¹³² Ust. 8 odst. 2 Zákona.

důvod, proč by si vlastníci nemohli určit, že se výše podílů řídí jinými kritérii, což by respektovalo zásadu smluvní svobody, která je (resp. měla by být) vůdčí zásadou soukromého práva.

Ustanovení § 8 odst. 2 Zákona umožňuje, aby byly vymezeny společné části domu, které jsou „společné“ jen některým vlastníkům jednotek, jedná se o tzv. „**relativně společné části domu**“. Velikost spoluvlastnického podílu na relativně společných částech budovy se vypočte poměrem podlahové plochy jednotky k součtu podlahových ploch jednotek, s jejichž vlastnictvím je spjato právo užívat danou společnou část budovy. Spoluvlastnický podíl na relativně společných částech budovy se jako údaj v katastru nemovitostí podle Pokynu ČÚZK č. 24 nezapisuje. Je však nutné, aby velikost podílu na relativně společných částech budovy byla určena v prohlášení vlastníka budovy vždy, když jsou relativně společné části domu vymezeny.¹³³

Vzniká otázka, zda má podíl na relativně společných částech budovy nějaký vliv na podíl na absolutně společných částech budovy. Zákon pouze kogentním způsobem stanoví způsob výpočtu podílu na obou druhích částí domu. Skutečnost, že by ve výpočtu podílu na absolutně společných částech budovy, měla být nějak zohledněna velikost podílu na relativně společných částech domu, Zákon výslovně neřeší. V praxi se přesto vyvinulo následující pravidlo.

Podle uvedeného pravidla je nutné rozlišovat situace, kdy jde o relativně společné části, u nichž je možné určit jejich podlahovou plochu a relativně společné části, které podlahovou plochu již ze své podstaty nemají. Velikost spoluvlastnického podílu na relativně společných částech domu nijak neovlivňuje velikost spoluvlastnického podílu na absolutně společných částech domu v případě, že se jedná o relativně společné části domu, které nemají podlahovou plochu. Pokud jde o relativně společné části s určitelnou podlahovou plochou, v praxi se uplatňuje pravidlo¹³⁴, že při výpočtu podílu na absolutně společných částech domu se k podlahové ploše konkrétní jednotky, k níž patří i podíl na relativně společných částech budovy, připočte poměrná část podlahové plochy relativně společné části domu a poté se

¹³³ Podle rozhodnutí Městského soudu v Praze spis. zn. 33 Ca 190/98: „Mají-li být některé společné prostory ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, musí být vymezen u každé jednotky zvláštní podíl na těchto některých jednotkách společných prostorách.“

¹³⁴ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 56-57 – zde se vychází z fikce, že se o tuto plochu jednotka zvětší. Takto zvětšovat plochu jednotky pro výpočet podílu na společných částech domu je třeba podle současné praxe i v případě, že relativně společnou částí domu, vyjádřitelnou výměrou podlahové plochy, je prostora, o jejíž výměru by se plocha jednotky nezvýšila (balkon či lodžie). Tento postup, logicky nesprávný, je v praxi přesto vyžadován.

teprve vypočte velikost spoluvlastnického podílu na absolutně společných částech budovy.¹³⁵ Plocha jednotky se tak pro účely výpočtu podílu na absolutně společných částech budovy vlastně zvětší.

Vzhledem k tomu, že Zákon výše popsany způsob úpravy podílu na absolutně společných částech domu vůbec nezmiňuje a stanoví způsoby výpočtu obou podílů kogentně, nelze s výše uvedeným postupem souhlasit. Lze se domnívat, že vymezení relativně společných částí domu nemá ovlivnit výpočet podílu na absolutně společných částech. Na nákladech na provoz relativně společných částí domu by se vlastníci měli podílet v poměru svých spoluvlastnických podílů na těchto částech. Není proto důvod, aby se vlastníkům shora uvedeným postupem zvyšoval podíl na absolutně společných částech domu, což by mělo za následek povinnost hradit vyšší příspěvky na správu domu.

Uvedený stav, kdy zákonem stanovený způsob určení velikosti podílu na společných částech budovy, je v praxi modifikován, není vůbec ideální.

Velikost spoluvlastnického podílu¹³⁶ je rozhodná pro míru, jakou vlastník přispívá podle ust. § 15 Zákona na náklady spojené se správou domu a pozemku (pokud není jiné dohody vlastníků), dále určuje míru ručební povinnosti vlastníka za závazky SVJ a také míru vzniklých oprávnění a povinností z právních úkonů týkající se společné věci podle ust. § 12 odst. 1 Zákona a v neposlední řadě určuje i váhu jeho hlasovacího práva při rozhodování.

V ust. § 12 odst. 1 Zákona se jedná o odpovědnost vlastníků jednotky za právní úkony učiněné ohledně jejich společné věci, jde o případy, kdy SVJ nevzniklo. V případě, že SVJ vzniklo, uplatní se ust. § 13 odst. 7 Zákona, které vlastníkům jednotek ukládá ručební povinnost. Je nutné rozlišovat, že ve dvou uvedených ustanoveních se jedná o odpovědnost na jedné straně a o ručení za jiného na straně druhé. Vlastník jednotky však v obou případech odpovídá či ručí nejen jednotkou, kterou má ve vlastnictví, nýbrž veškerým svým majetkem.

Pokud se týká oprávnění vlastníka jednotky jako člena SVJ, je velikost podílu rozhodující pro **počet hlasů**, které má vlastník jednotky na shromáždění SVJ.¹³⁷ V katastru nemovitostí je velikost podílu uvedena ve formě zlomku, pokud se přepočítá na procenta, nemělo by se toto číslo zaokrouhlovat, k čemuž při rozhodování shromáždění vlastníků jednotek často dochází. Pokud je jednotka v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků,

¹³⁵ Srov. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 35.

¹³⁶ Nadále se má na mysli spoluvlastnický podíl na absolutně společných částech budovy.

¹³⁷ Ust. § 11 odst. 2 Zákona.

případně ve společném jmění manželů a v domě vzniklo SVJ, stávají se všichni vlastníci společnými členy SVJ. V tomto případě není možné jejich „počet hlasů“ jakkoliv dělit, tj. nemohou každý zvlášť uplatňovat určitý počet hlasů. V praxi mnohých SVJ k tomuto však bohužel dochází, kdy na shromáždění hlasuje například každý spoluvlastník či manžel zvlášť.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu **nelze převést bez převodu bytové jednotky** a opačně nelze převést bytovou jednotku bez převodu podílu na společných částech domu. Samostatně tedy nelze s podílem provádět žádné dispozice, zřizovat na něm věcná práva apod. Taková převodní smlouva by byla neplatná a katastrální úřad by nemohl na základě takového právního úkonu provést vklad vlastnického práva s odkazem na ustanovení § 8 odst. 1 zákona a ustanovení § 5 odst. 1, písm. f) zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Ve stejném smyslu hovoří i ust. § 30 odst. 3 Zákona, podle kterého nelze na podílu samostatně zajistit práva a povinnosti (aniž by byly zajištěny i na jednotce). Pokud by byla takto zajištěna (např. zástavním právem) jednotka, mělo by to automaticky za následek vznik zástavního práva i ke spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy (viz ust. § 30 odst. 2 Zákona). Totéž by platilo ohledně vzniku věcných břemen, předkupního práva, podzástavního práva apod. V uvedeném ustanovení není zmiňováno, že by věcné právo, které vzniklo na jednotce, vzniklo i na zastavěném pozemku. Vzhledem k neoddělitelnosti spoluvlastnictví k pozemku, společným částem domu a vlastnictví jednotky lze dovodit, že takové věcné právo vznikne i ke spoluvlastnickému podílu na zastavěném pozemku, pokud je vlastník jednotky jeho podílovým spoluvlastníkem. Zajímavá situace vzniká, pokud již na jednotce zástavní právo lpí, ale její vlastník zatím není podílovým spoluvlastníkem zastavěného pozemku, kterým se stane teprve posléze. Protože k tomu zákon nedává žádnou oporu lze se domnívat, že v tomto případě by zástavní právo na spoluvlastnickém podílu k pozemku takto dodatečně nevzniklo. Tento stav lze v určitém ohledu považovat za nedostatek současné právní úpravy.

S vlastnictvím jednotky je dále neoddělitelně spojeno vlastnictví **spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku**.¹³⁸ Nebýt této výslovné právní úpravy, mělo by spoluvlastnictví pozemku samostatný právní osud nezávislý na vlastnictví jednotky (popř. budovy), neboť stavba i pozemek jsou právně samostatné věci (při dosavadní absenci zásady *superficies solo cedit*). Vlastnictví jednotky je s vlastnictvím podílu na společných částech budovy spojeno vždy a bez výjimky, zatímco s vlastnictvím spoluvlastnického podílu na

¹³⁸ Místo vlastnictví pozemku může být s vlastnictvím jednotky spojeno jiné právo k pozemku (např. nájemní)

pozemku spojeno být vždy nemusí, například pokud je vlastníkem zastavěného pozemku subjekt, který v domě nevlastní jednotku (např. obec).

Z výše uvedeného vyplývá, že s jednotkou, spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku lze nakládat vždy jako s celkem. Toto potvrzuje i ustanovení § 20 Zákona, ve stejném smyslu hovoří i ust. § 8 odst. 1 Zákona.

Velikost spoluvlastnických podílů je povinnou náležitostí prohlášení vlastníka a eviduje se v katastru nemovitostí.¹³⁹ Pokud by nebyly velikosti spoluvlastnických podílů určeny (případně by nebyly určeny u všech jednotek v domě), nebo by byly určeny v rozporu se zákonem, vedlo by to k absolutní neplatnosti prohlášení vlastníka podle ust. § 39 ObčZ, podle kterého je právní úkon učiněný v rozporu se zákonem neplatný. Katastrální úřad by nemohl takové prohlášení vlastníka zapsat do katastru nemovitostí a musel by návrh na jeho vklad zamítnout.¹⁴⁰

3.6 Shrnutí nedostatků právní úpravy vlastnictví bytů

Z předchozího textu této kapitoly vyplývá, že právní úprava vlastnictví bytu a společných částí domu je postižena mnoha nedostatky. Uvedené je zřejmé nejen z toho, že zákon o vlastnictví bytů byl již mnohokrát novelizován, kdy několikrát byly projednávány dokonce návrhy zcela nového zákona. Provedené změny zasáhly do celistvosti a provázanosti právní úpravy Zákona. Některé principy Zákona již také neodpovídají potřebám současných právních vztahů v bytovém vlastnictví. Následující text shrnuje nejvýznamnější nedostatky právní úpravy vlastnictví bytů, které by měly být odstraněny.

V právní úpravě by měly být doplněny definice základních pojmů, jako jsou příslušenství jednotky, její součást, místnost apod. Právní povaha jednotky je podle Zákona problematická, neboť je na ni teoreticky nahlíženo jako na věc v právním smyslu, když však věcí v právním smyslu není. I tento stav by bylo vhodné do budoucna řešit, jednoduše zařazením jednotek do skupiny věcí v právním smyslu.

V případě setrvání u výčtu společných částí domu by mělo být jejich vymezení přesnější, ačkoliv se lze přiklonit k řešení, že by stačila pouze obecná definice společných

¹³⁹ vyjma spoluvlastnického podílu na relativně společných částech budovy.

¹⁴⁰ Podle rozhodnutí Městského soudu v Praze spis. zn. 33 Ca 70/1997: „Prohlášení nelze považovat za určité, pokud z něj nelze zjistit, jakým poměrem se vlastník nebytové jednotky podílí na společných částech budovy.“

částí domu, která vyplývá z dualistické koncepce bytového vlastnictví. Důraz by měl být kladen zejména na jejich účelové určení k užívání všemi vlastníky jednotek.

Dále by mělo dojít ke zpřesnění právní úpravy relativně společných částí budovy, kdy do budoucna by mělo být postaveno na jisto, zda a jaký vliv má spoluvlastnický podíl na těchto částech na velikost spoluvlastnického podílu na absolutně společných částech domu. Právní úprava relativně společných částí domu by měla být také podrobnější, neboť Zákon je v současnosti pouze zmiňuje, aniž by jednoznačně stanovil jakékoli podrobnosti o právních či ekonomických vztazích k nim. Je také vhodné zvážit, zda by údaj o existenci a velikosti spoluvlastnického podílu na relativně společných částech budovy neměl být předmětem evidence v katastru nemovitostí, neboť i toto je důležitá informace, kterou si může zájemce o nabytí vlastnictví jednotky chtít ověřit ve veřejné evidenci.

Zákon by mohl poskytnout svým adresátům více smluvní volnosti při určování způsobu výpočtu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částí domu a dát jim na výběr z více možností.

Současně by měla být zdokonalena právní úprava prohlášení vlastníka domu s ohledem na právní následky nejrůznějších vad, jimiž může být prohlášení postiženo. Nelze se totiž spokojit s právní nejistotou, kterou mají nabyvatelé jednotek v důsledku toho, že by prohlášení vlastníka mohlo být kdykoliv prohlášeno za absolutně neplatné, k čemuž by došlo ke zneplatnění vymezení jednotek, což by mělo přímý důsledek na vlastnická práva k nim. Měl by být stanoven okamžik, od kterého již nelze platnost prohlášení zpochybnit. Dále by měl být vymezen způsob, jakým lze některé vady prohlášení opravit, aniž by se to dotklo jeho platnosti. Vymezení podstatných náležitostí prohlášení vlastníka by mělo být zjednodušeno.

Zjednodušena by měla být i právní úprava převodu vlastnictví k jednotce, neboť většina náležitostí smlouvy vyplývá z občanského zákoníku. Vymezení předmětu převodu je podle Zákona poměrně složité, neboť je třeba specifikovat jednotku i veškeré spoluvlastnické podíly.

Pokud se týká vzniku vlastnického práva k jednotce vypořádáním podílového spoluvlastnictví či SJM k budově, bylo by vhodné tento již popsany vícefázový postup zjednodušit. V těchto případech nelze nabýt vlastnictví k jednotce, pokud je v domě některý z bytů pronajat fyzické osobě, toto ustanovení je pro vlastníky velice nevýhodné, když v podstatě znamená překážku vypořádání majetku rozdělením na jednotky. V uvedeném případě by postačovalo chránit nájemce pouze předkupním právem.

Ustanovení o vzniku vlastnictví k jednotce by mohla být zařazena do právní úpravy více systematicky, když nyní se objevují na různých místech Zákona.

Do budoucna by měla být zlepšena i nedokonalá právní úprava nařízení soudního prodeje jednotky, která v současnosti nestanoví bližší okolnosti provedení prodeje, a ohledně použití tohoto institutu vznikají sporné otázky, o kterých již bylo pojednáno dříve.¹⁴¹

¹⁴¹ Na některé další nedostatky je upozorňováno v článku Dvořák, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor *de lege ferenda*. Právní rozhledy, 2007, č. 18, str. 669 – například nutnost odstranění tří forem správy domu, dále pak např. v článku Vimmer, E. Aktuální problémy právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Časopis pro právní vědu a praxi. 2011, č. 1, str. 85, kde je kladen důraz na problém soudního nařízení prodeje jednotky.

4. Bytové spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku

Nový občanský zákoník je odezvou na nezbytnost provedení určitých změn soukromého práva, má reagovat na zastaralost stávajícího občanského zákoníku, který je podle autorů NOZ stále poplatný některým socialistickým přístupům a odchyluje se od evropské kontinentální kultury i českých právních tradic.¹⁴² Ústředním motivem NOZ je snaha přinést jednotný kodex soukromého práva, který by až na výjimky upravil všechny soukromoprávní vztahy.¹⁴³ Z tohoto důvodu je třeba učinit o novém občanském zákoníku několik obecných poznámek, neboť nově zahrnuje i právní úpravu bytového spoluvlastnictví.¹⁴⁴

Za první celistvý kodex občanského práva na našem území lze považovat Obecný zákoník občanský (zkráceně ABGB) z roku 1811. Tento zákoník platil až do roku 1950, přestože byl již po založení samostatné Československé republiky připravován zákoník nový. Následně začalo být soukromé právo rozdělováno, kdy nejprve bylo zvlášť vyčleněno rodinné právo (zákonem č. 265/1949 Sb.), ostatní občanské právo bylo upraveno zákonem č. 141/1950 Sb.) Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku charakterizuje tento zákon takto: „Zákoník nastavil další obecná i konkrétní myšlenková schémata, která v oblasti občanského práva **přetrvávají dodnes**, jeho celková kolektivistická (veřejnoprávní) koncepce, budovaná z třídního hlediska, vycházela ze zásad důrazu na státní vlastnictví, na priority státního plánu, jemuž byl podřízen veškerý hospodářský život, a důrazu na potlačování a postupné likvidace soukromého hospodaření.“¹⁴⁵ Poté byl přijat zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který se podle důvodové zprávy k NOZ „výrazně odchyluje od standardů právní kultury kontinentální Evropy i od tuzemských právních tradic, odmítnutých po státním převratu z r. 1948“.¹⁴⁶

NOZ naopak dává důraz na demokratickou právní tradici a vychází ze standardů soukromého práva v Evropě, zejména se pak inspiroval právní úpravou německou, rakouskou, italskou, švýcarskou a nizozemskou.¹⁴⁷ Inspirací (a to i po stránce jazykové) byl i návrh československého občanského zákoníku z roku 1937 (vládní návrh osnovy), který byl taktéž

¹⁴² Důvodová zpráva k NOZ část B „zhodnocení platné právní úpravy“.

¹⁴³ K myšlenkovému základu, zdrojům a základním zásadám NOZ podrobně srov. Eliáš, K., Havel, B. Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích, str. 16 – 18 body III.až V.

¹⁴⁴ Problematika bytového spoluvlastnictví byla do zákoníku zařazena v průběhu roku 2010.

¹⁴⁵ Důvodová zpráva k NOZ část I. 1. A str. 4.

¹⁴⁶ Důvodová zpráva k NOZ část B str. 10.

¹⁴⁷ Informace dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>.

koncipován jako základní všeobecný kodex pro soukromé právo. Podle slov svých autorů má zákoník má představovat „opěrný pilíř soukromého práva“.¹⁴⁸

4.1 Zásady nového občanského zákoníku

Základní zásady NOZ jsou uvedeny přímo v části a hlavě první, konkrétně v prvních čtrnácti ustanoveních. Tato část zákoníku je velice důležitá, neboť uvedené zásady se vztahují na celou oblast soukromého práva.

Čtyřmi hlavními myšlenkami nového občanského zákoníku jsou podle K. Eliáše svoboda člověka, presumpce poctivosti v právním jednání, ochrana slabší strany a chápání soudce jako spolutvůrce práva podle pravidel equity.¹⁴⁹

Vůdčím principem zákoníku je **zásada autonomie vůle**, projevuje se například v ustanovení § 1 odst. 2 NOZ, které prohlašuje všeobecnou dispozitivnost ustanovení zákoníku, omezenou kritériem dobrých mravů, veřejného pořádku, právem týkajícím se postavení osob a právem na ochranu osobnosti. Stávající občanský zákoník totiž podle autorů NOZ podřizuje zájmy jednotlivce zájmům celku, naopak NOZ klade co největší důraz na svobodné utváření vůle člověka. Důležitou zásadou NOZ je povinnost **jednat poctivě v právním styku** (§ 6) včetně související **zásady presumpce poctivosti a dobré víry** (§ 7). Uvedené zásady chrání a podporuje další **zásada odepření právní ochrany v případě zneužití práva** (§ 8).

Nově je také přihlíženo k tomu, že mezi fyzickými a právnickými osobami musí existovat určitá nerovnost, která je dána samotným charakterem těchto osob, a tato skutečnost částečně modifikuje **zásadu rovnosti** v soukromoprávních vztazích.

Jak uvádí jeden z tvůrců zákoníku: „*Skutečnost, že nejen zákonodárce, ale také soud tvoří právo lze sotva popřít.*“¹⁵⁰ Zákoník proto přikládá důraz na **roli soudce** jakožto prvku, který má právo do jisté míry dotvářet, aniž by se jednalo o zavedení systému precedentů, který funguje v angloamerické právní kultuře. Uvedené se odráží například v ustanovení § 10 odst. 2 NOZ, meze soudcovského dotváření práva určitým způsobem vytváří ustanovení § 13 NOZ, podle kterého mají být v podstatných znacích shodující se právní případy rozhodovány

¹⁴⁸ Eliáš, K. Nový občanský zákoník ve sbírce zákonů, Právní rozhledy. 2012, č. 7, str. 230.

¹⁴⁹ Srov. Cihlářová, I. Nový občanský zákoník: Nové soukromé právo – zprávy z konference, Bulletin advokacie. 2011, č. 6, str. 12.

¹⁵⁰ Srov. Eliáš, K. K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“. Bulletin advokacie. 2008, č. 5, str. 24.

obdobně. Soudce se může od této doktríny odchýlit v případě, že své rozhodnutí podloží přesvědčivým vysvětlením.

NOZ rozšiřuje oblast **věcných práv** a nově stanoví jejich základní principy, které se tak uplatní i na institut bytového spoluvlastnictví. Výslovně je určen obsah pojmu absolutní majetkové právo (právo, které působí vůči každému) a jeho základní zásady, neboť autoři považovali za významné zcela odlišně přistupovat k absolutním a relativním majetkovým právům.¹⁵¹ Katalog absolutních majetkových práv je vymezen **taxativně**, což je nově také výslovně zákonem stanoveno. Pro celou oblast věcných práv platí, že se lze od jejich právní úpravy odchýlit jen v případě, že to zákon připouští, platí tedy **zásada kogentnosti**.¹⁵²

Ustanovení § 980 až 986 NOZ pak stanoví principy uplatňující se na zápisy ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí, rejstřík patentů, užitných vzorů), jde o zásadu formální a materiální publicity, jsou stanoveny i vyvratitelné domněnky o existenci práva zapsaného ve veřejném seznamu a neexistenci práva k věci ze seznamu vymazaného a je chráněna dobrá víra toho, kdo nabyt věcné právo za úplatu. Zákoník nově zavádí institut poznámky spornosti. Uvedené principy se uplatní i pro účely vlastnictví jednotky.

4.2 Nová koncepce věci v právním smyslu

Rozsáhlé změny v NOZ se týkají koncepce věci v právním smyslu a jejich rozdělení. Toto má významný vliv i pro oblast bytového spoluvlastnictví. Byla opuštěna zásada předchozího občanského zákoníku, podle které není třeba pojem věc definovat.¹⁵³ Podle nové koncepce je věc v právním smyslu velice široce pojata.

Věci jsou nově výslovně rozdělovány na kategorie **hmotné** a **nehmotné**, přičemž tyto pojmy jsou také zákonem charakterizovány.¹⁵⁴ Věcmi v právním smyslu jsou nově i práva a jiné věci bez hmotné podstaty (věc nehmotná), čímž byla prolomena již zastaralá zásada, podle které může být předmětem vlastnického práva pouze hmotná věc. Proti zařazení většiny objektů nehmotného charakteru (např. předměty průmyslového vlastnictví, zaknihované cenné papíry apod.) do kategorie věcí nelze nic namítat, neboť je to nutným důsledkem vývoje moderní společnosti. Je také pravdou, že tato koncepce věcí podporuje základní lidské

¹⁵¹ Důvodová zpráva k ust. § 976 NOZ.

¹⁵² Ustanovení § 978 NOZ.

¹⁵³ Podle ust. § 489 NOZ je věcí v právním smyslu vše rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí – tedy věc je nějakým způsobem užitečná z objektivního hlediska.

¹⁵⁴ Ustanovení § 496 NOZ.

právo vlastnit majetek.¹⁵⁵ Zařazení práv do skupiny věcí (konkrétně věcí nemotných) je však poněkud zvláštním krokem. Doposud totiž byla rozlišována věc (jako předmět práva) a právo k ní. Skutečnost, že nyní je například právo stavby věcí a to dokonce věcí nemovitou, může minimálně zpočátku působit matoucím dojmem.

Zcela nové je také pojetí **věcí nemovitých**, kdy nemovitostmi jsou nově pozemky, věcná práva k nim a zákonem za nemovitosti prohlášená práva. Nemovitostí může být i další věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku.¹⁵⁶ Nemovitosti mohou být jak věci hmotné (pozemek), tak i věci nemotné (právo stavby).

Kategorie **movitých věcí** je určena negativně, neboť jde o veškeré věci, které nejsou nemovitostmi. I ustanovení vymezující pojem movité věci může působit určité nejasnosti, neboť nově může být movitostí jak věc hmotná, tak věc nemotná. Označení movitá věc pochází z latinského slova „movere“, tedy hýbat, což se starým pojetím věci movité plně korespondovalo. Zařazovat věc nemotnou do movitostí lze považovat zbytečnou diskontinuitou v dosavadní právní teorii. Přehlednější by bylo rozlišovat věci hmotné a nemotné a pouze v rámci věcí hmotných pak movitosti a nemovitosti. Právo stavby by pak spíše mohlo náležet pouze do kategorie věcí nemotných.

Další změnou v právním pojetí nemovitých věcí je navrácení se k **zásadě superficies solo cedit**. Vzhledem k tomu, že superficiální zásada se dotýká i institutu bytového spoluvlastnictví, je nezbytné o ní učinit několik základních poznámek.

Zásada není v naší právní historii novinkou, neboť platila až do roku 1951, kdy byla zrušena zákonem č. 141/1950 Sb. (střední občanský zákoník). Tato zásada je zakotvena v mnoha zákonících evropských států (např. Německo, Rakousko, Polsko). V důsledku tohoto se stává stavba součástí pozemku a pozbývá tak charakter samostatné věci. NOZ přesto umožňuje, aby vlastníkem pozemku i stavby byly odlišné subjekty (právo stavby).

Uvedenou zásadu zakotvují ustanovení § 506 a 507 NOZ. Jejím zavedením dojde k významné změně v právní úpravě nemovitostí. Proto je nutné věnovat patřičnou pozornost přechodným ustanovením v § 3054 a násl. NOZ, neboť právní sjednocení stavby s pozemkem do jedné věci nelze provést jednorázově. Zjednodušeně platí princip, podle kterého přestává být stavba samostatnou věcí v případě, že je vlastníkem stavby a pozemku stejná osoba (stavba se tak stane součástí pozemku). Uvedené platí i v případě, že stavbu i pozemek vlastní

¹⁵⁵ Čl. 11 LZPS.

¹⁵⁶ Musí však být dále splněna podmínka, že věc nelze přenést na jiné místo, aniž by byla porušena její podstata, viz ust. § 498 odst. 1 NOZ.

stejní spoluvlastníci, neboť opak (tedy setrvání stavby jako samostatné věci) platí v případě, že okruh spoluvlastníků stavby a pozemku není stejný.¹⁵⁷ Situaci, kdy sice dojde ke sjednocení stavby s pozemkem, ale každý spoluvlastník stavby a pozemku předtím neměl ke každé z těchto dvou věcí stejný spoluvlastnický podíl, zákoník výslovně neřeší.¹⁵⁸

Pokud jsou vlastníky stavby a pozemku odlišné subjekty, zůstává stavba samostatnou nemovitou věcí. Tyto subjekty mají vůči sobě navzájem předkupní právo, jež nelze smluvně omezit nebo vyloučit. Otázku, komu vzniká předkupní právo v případě, že stavba bude umístěna na více pozemcích ve vlastnictví více subjektů, zákoník nezodpovídá. Lze se však domnívat, že předkupní právo by vzniklo všem vlastníkům pozemků.¹⁵⁹ Zákoník další podmínky realizace tohoto zvláštního předkupního práva neuvádí, je možné předpokládat, že se na předkupní právo aplikují ustanovení o smluvním předkupním právu (§ 2140 a násl. NOZ).

Zákoník se výše uvedeným postupem snaží dosáhnout toho, aby postupně docházelo ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku a v důsledku toho i k zániku samostatnosti stavby jakožto věci v právním smyslu.¹⁶⁰ Znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* by mělo zjednodušit nakládání s nemovitostmi, neboť v tomto případě s převodem (a obdobně i se zatížením) pozemku dojde k převodu (zatížení) veškerých staveb na něm umístěných.

4.3 Zařazení bytového spoluvlastnictví do nového občanského zákoníku

NOZ je složen z pěti částí – konkrétně se jedná o obecnou část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva a ustanovení společná, přechodná a závěrečná. Při přípravě NOZ se autoři snažili držet principu „jeden paragraf – maximálně dva odstavce, jeden odstavec – maximálně dvě věty“, i když je nutné konstatovat, že ne vždy se toto pravidlo podařilo dodržet. Vlastní úprava bytového práva je obsažena v části III

¹⁵⁷ Ustanovení § 3055 NOZ.

¹⁵⁸ Např. spoluvlastník by vlastnil spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 stavby, zatímco 3/4 zastavěného pozemku, řešení může spočívat např. v poskytnutí peněžité náhrady majoritnímu spoluvlastníku stavby většinovým spoluvlastníkem pozemku – srov. Fiala, P., Mayer, J. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě *superficies solo cedit*. In: epravo.cz [online]. publikováno 24.8.2012. [cit. 2013-04-01]. dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>.

¹⁵⁹ Srov. Maršala, Matěj. Nový občanský zákoník – věcná práva a možné problémy. In: epravo.cz [online]. publikováno 22.12.2011. [cit. 2012-09-12]. Dostupné z <<http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-vecna-prava-a-mozne-problemy-79509.html>>.

¹⁶⁰ Jádru funkčnosti superficiální zásady je spatřováno ve sladění s právem stavby, které je jeho derivátem, srov. Petr, P. Stará (ne)známá superficiální zásada. Právní rozhledy, 2012, č. 20, str. 370.

„absolutní majetková práva“, hlavě II „Věcná práva“, dílu 4 „spoluvlastnictví“ a oddílu 5 „bytové spoluvlastnictví“. Institut tak byl správně systematicky zařazen do spoluvlastnictví.

Jak vyplývá ze systematického zařazení bytového spoluvlastnictví v NOZ, jde o **zvláštní druh spoluvlastnictví**. V tomto spočívá významný rozdíl oproti předchozí právní úpravě, podle které se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví neaplikovalo na práva a povinnosti vlastníků jednotek.¹⁶¹ Podle nového občanského zákoníku je právní úprava spoluvlastnictví subsidiární k právní úpravě bytového spoluvlastnictví.

Pojmenování oddílu jako bytové spoluvlastnictví naznačuje ekonomický a sociální smysl právní úpravy, kterým je zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky.¹⁶²

Bytové spoluvlastnictví je založeno na spoluvlastnictví nemovité věci (domu a pozemku) a vlastnictví jednotky (byt společně se spoluvlastnickým podílem na nemovité věci).

4.4 Základní principy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku

Skutečnost, že NOZ pojímá i právní úpravu bytového spoluvlastnictví, je významnou změnou v pramenech bytového práva, ke které došlo v našem právním řádu vůbec poprvé. Tento krok vysvětluje důvodová zpráva k NOZ následujícím způsobem: *„Při úpravě bytového vlastnictví jde o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží, opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám v zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy, zařazení úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.“*¹⁶³ Původně byl sice připravován nový samostatný zákon o vlastnictví bytů, avšak během roku 2010 byla tato myšlenka opuštěna a bylo přistoupeno k začlenění problematiky do NOZ. Podobný postup byl zvolen například i ve Švýcarsku, Holandsku, Belgii či Itálii. Tento krok nelze hodnotit jinak, než jako správný a účelný, neboť uvedená materie do občanského práva bezpochyby patří, dojde ke zpřehlednění právní úpravy a k odstranění nepotřebných dvojítostí v právní úpravě.

¹⁶¹ Výjimkou je podílové spoluvlastnictví samotné jednotky – srov. ust. § 3 odst. 1 Zákona.

¹⁶² Důvodová zpráva k ust. § 1158 NOZ.

¹⁶³ Důvodová zpráva k ust. § 1158 NOZ.

Pramenem práva bytového spoluvlastnictví je však nejen část třetí NOZ, ale také zejména **část první NOZ**, která upravuje obecné principy soukromého práva a jejich ochranu, užití předpisů občanského práva, věci a jejich rozdělení, právní skutečnosti a mnoho dalších. Autory zákoníku je poukazováno zejména na klíčový význam prvních čtrnácti paragrafů zákoníku, a to jak pro samotný zákoník, tak pro celou materii soukromého práva.¹⁶⁴ V souladu s částí první NOZ je třeba pojmy bytového práva vykládat. Vzhledem k tomu, že NOZ představuje pro soukromé právo zásadní změnu, bude důležité klást patřičný důraz i na jeho část pátou, zejména ustanovení přechodná a závěrečná, včetně výčtu všech zrušovaných předpisů. Z konkrétních příkladů jsou pro bytové spoluvlastnictví využitelná ustanovení zákoníku o společnosti, a to pro smlouvu o výstavbě, a velice důležité je využití ustanovení o spolku a obecných ustanovení o právnických osobách, zejména o jejich statutárních orgánech, na právní poměry společenství vlastníků.

Dalším pramenem práva bytového spoluvlastnictví bude **prováděcí právní předpis**, k jehož přijetí zmocňuje blanketní norma v NOZ. Zákoník tak svěřuje prostor k podrobnější úpravě zvláštnímu právnímu předpisu. Obsahem předpisu bude zejména určení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu a další podrobnosti týkající se správy domu a pozemku.¹⁶⁵ Prováděcí předpis má také pomoci vyvrátitelné domněnky určit společné části nemovité věci. Vyvrátitelná domněnka je zde zvolena proto, že podzákoným předpisem by v případě kogentního vymezení společných částí mohlo dojít k nedovolenému zásahu do práv osob.¹⁶⁶ Pod podrobnostmi týkajícími se správy domu a pozemku si lze například představit specifikace hranice finanční částky určené na opravu domu, o které již musí rozhodovat shromáždění vlastníků, případně vymezení hodnoty majetku společenství, který lze bez souhlasu shromáždění zcizit či s ním jinak nakládat.¹⁶⁷ Pokud by měl prováděcí předpis formu zvláštního zákona a nikoli například nařízení vlády, bylo by to zřejmě vhodnějším řešením, neboť bude ukládat vlastníkům jednotek práva a povinnosti.

V zákoníku je nově pojata **koncepce neplatnosti právního jednání** a tento institut je pro vlastnictví bytu velice důležitý. Na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1964, preferuje NOZ zásadu přednosti platnosti právního jednání před jeho neplatností.¹⁶⁸ Situace, kdy je právní jednání neplatné, jsou určeny konkrétnějším okruhem skutečností (např. rozpor s dobrými mravy či zákonem, pokud to jeho smysl a účel vyžaduje), než je tomu v obecně

¹⁶⁴ Srov. Eliáš, K. Nový občanský zákoník ve sbírce zákonů, Právní rozhledy. 2012, č. 7, str. 230.

¹⁶⁵ Ust. § 1222 NOZ.

¹⁶⁶ Důvodová zpráva k ust. § 1222 NOZ.

¹⁶⁷ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 328.

¹⁶⁸ Ust. § 574 NOZ, Eliáš, K. Nový občanský zákoník ve sbírce zákonů, Právní rozhledy. 2012, č. 7, str. 232.

koncipovaném ust. § 39 ObčZ.¹⁶⁹ Změněná koncepce odpovídá požadavkům jedné z vůdcích zásad zákoníku, zásadě autonomie vůle účastníků soukromoprávních vztahů. Zákoník se snaží určitým způsobem vyřešit některé nedostatky předchozího občanského zákoníku, které spočívaly v tom, že účastníkům soukromoprávních vztahů bylo mnohdy zbytečně zákonem zasahováno do jejich záležitostí prohlášením jejich právních úkonů za absolutně neplatné. Nový občanský zákoník naopak tyto důsledky zmírňuje tím, že rozšiřuje okruh relativně neplatných právních jednání, přičemž k absolutně neplatnému právnímu jednání přihlédne soud a to pouze pokud zjevně odporují dobrým mravům, nebo zákonu a zjevně narušují veřejný pořádek, případně jde o závazek plnit to, co je od počátku nemožné (§ 588 NOZ). Při objasňování obsahu pojmu veřejného pořádku pro účely dovození neplatnosti právního jednání bude hrát významnou roli opět judikatura.¹⁷⁰

Ohledně právní úpravy vlastnictví jednotky vychází zákoník z dosavadního **dualistického vnímání dvou objektů vlastnického práva** (výlučného a společného), současně je však spojuje pod nový obsah pojmu jednotka. V tomto ohledu jde o přiblížení se teorii dualisticko-monistické, která posiluje chápání obsahu bytového vlastnictví v jeho jednotě a celistvosti.¹⁷¹

NOZ musel v právní úpravě bytového vlastnictví reagovat i na nově a široce pojatý institut věci v právním smyslu, na odlišně koncipovaný obsah pojmu nemovité věci a na znovuzavedení zásady superficies solo cedit do soukromého práva.

Bytovým spoluvlastnictvím je tedy spoluvlastnictví nemovité věci (pozemku, jehož součástí je budova s byty, budova zde tedy není samostatnou věcí), založené vlastnictvím jednotek. Již z pojmu spoluvlastnictví (a také ze zákoníku) vyplývá, že podmínkou pro vznik tohoto druhu spoluvlastnictví je existence alespoň dvou bytů v domě. Právní úprava vlastnictví bytu se stejným způsobem aplikuje i na nebytové prostory.

V oblasti nabývání vlastnického práva a tedy i nabývání vlastnického práva k jednotce dojde k významné změně týkající se **nabytí vlastnictví od neoprávněné osoby**. V současné právní úpravě vlastnické právo od neoprávněné osoby nabýt nelze (s výjimkou nabytí věci od neoprávněného dědice).¹⁷² Naopak obchodní zákoník nabytí vlastnictví věci od nevlastníka

¹⁶⁹ Ustanovení § 580 a násl. NOZ.

¹⁷⁰ Pokud se týká rozporu právního jednání se zákonem, zavádí NOZ významnou změnu v tom ohledu, že na rozdíl od předchozí právní úpravy rozlišuje mezi relativní a absolutní neplatností, když předchozí občanský zákoník spojoval se skutečností, že je právní úkon v rozporu se zákonem, pouze absolutní neplatnost – srov. Dvořák, B. Rozpor právního jednání se zákonem. Bulletin advokacie, 2011, č. 3, str. 28.

¹⁷¹ Srov. Zítek, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 292.

¹⁷² Viz ust. § 486 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.

umožňuje, i když pouze v rámci kupní smlouvy.¹⁷³ Taková situace je odbornou veřejností považována ve srovnání s právní úpravou ostatních evropských států za nevyhovující. Dokonce i Nejvyšší soud ČR a Ústavní soud ČR došly v této otázce odlišným rozhodnutím, kdy mezi jejich názory doposud panuje rozpor.¹⁷⁴ Zákoník chrání dobrou víru nabyvatele, který se spoléhal na zápis ve veřejném rejstříku, v tomto případě tedy na informaci o vlastníkovi konkrétní nemovitosti v katastru nemovitostí. Zákoník zohledňuje, že nelze přičítat k tíži nabyvateli, že například někdo z právních předchůdců převodce odstoupil od převodní smlouvy či uplatnil její neplatnost, a tím způsobil situaci, že zápis o vlastníku v katastru nemovitostí již není aktuální. Zákoník proto respektuje princip právní jistoty nabyvatele. Podle ust. § 984 NOZ tedy: *„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu“*. Je také třeba, aby vlastníci nemovitostí stav zápisu v katastru nemovitostí sledovali a v případě, že zapsaný stav je v rozporu se skutečností, aby v evidenci nechali zapsat nově zavedenou. „poznámku spornosti“ podle ust. § 985 a 986 NOZ. Případnému nabyvateli by poznámka spornosti zřejmě zamezila, aby se dovolával své dobré víry.

4.5 Nové prvky v právní úpravě vlastnictví bytu

Právní úpravu bytového spoluvlastnictví v zákoníku lze oproti předchozí právní úpravě považovat za stručnější. Toto je dáno jednak důrazem na zásadu smluvní volnosti, kdy je mnoho záležitostí ponecháno k vymezení například ve stanovách společenství vlastníků, ujednání ve smlouvě o výstavbě atd. Uvedená stručnost je dále zapříčiněna tím, že díky začlenění bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku lze na danou problematiku obdobně, resp. přiměřeně, použít právní úpravu jiných institutů upravených v novém občanském zákoníku.

¹⁷³ Viz ust. § 446 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník.

¹⁷⁴ Ústavní soud ČR v rozhodnutí spis. zn. II ÚS 165/2011 judikoval, že dobrá víra musí být vždy pečlivě zkoumána vzhledem k individuálním okolnostem daného případu, účinky dobré víry na nabytá práva nelze omezovat pouze na případy, kdy došlo k následnému odstoupení od smlouvy uzavřené některým z právních předchůdců vlastníka, ale je třeba je vztahovat i k jiným situacím, naopak Nejvyšší soud v usnesení spis. zn. 30 Cdo 4280/2009 z 1. 6. 2011, nálezu ÚSČR chybí „nosné důvody“, pro něž by bylo možné a vhodné toto rozhodnutí ÚS následovat, v důsledku široké aplikace doktríny předkládané v předmětném nálezu by se stal obsoletním institut vydržení a oprávněné držby a docházelo by k přehlížení platné hmotněprávní úpravy, ani přes vydání nejnovějšího nálezu ÚS nemá důvod se od své konstantní rozhodovací praxe odchýlovat.

Významnou změnou v právní úpravě je zařazení jednotky (bytu, nebytového prostoru, souboru bytů a nebytových prostorů) do množiny věcí nemovitých, z čehož vyplývá, že jednotka již napříště bude patřit do skupiny **věcí v právním smyslu**.

Pojem jednotky se rozšiřuje a zahrnuje nově nejen samotný byt (příp. nebytový prostor atd.), jako prostorově oddělenou část domu, ale také **podíl na společných částech nemovité věci** (§ 1159 NOZ). Zákoník tak zohledňuje stávající situaci, kdy byt a spoluvlastnický podíl představují neoddělitelné části jednoho komplexu, který je také jako celek předmětem vlastnického práva. Zákoník sice zachovává pojem jednotky, avšak rozšiřuje její význam. Byt (nebytový prostor) se tak stává částí jednotky (určitého souboru více prvků) jako věci v právním smyslu a není již na rozdíl od Zákona definován pomocí účelu „sloužící k bydlení“. Definice bytu je ve srovnání s předchozí právní úpravou obecnější a jedná se již jen o prostorově oddělenou část domu. Jediným vlastnickým objektem je tak podle důvodové zprávy jednotka, kdy toto pojetí umožňuje uchopit určitou množinu navzájem spojených subjektivních práv a povinností. Věcná práva se tak budou zřizovat k jednotce jako celku. Předmětem spoluvlastnictví je tedy nově nemovitá věc, pozemek, jehož součástí je dům, neboť ten již není věcí samostatnou,¹⁷⁵ což odpovídá nově zavedené (resp. obnovené) superficiální zásadě. Je nutné doplnit, že dům nemusí být součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby, případně nemusí být dům součástí pozemku z důvodů uvedených v přechodných ustanoveních NOZ, které byly již dříve zmiňovány. Dřívější právní koncept odlišující vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví budovy se tak změnou obsahu pojmu jednotky mění způsobem, že jednotka je jediným předmětem vlastnického práva.¹⁷⁶ Dřívější stav byl autory NOZ považován za komplikaci, která vyžadovala „*složitou právní úpravu propojující pevnou souvislost mezi oběma objekty*“.¹⁷⁷

Nový občanský zákoník v části o bytovém spoluvlastnictví **nepřináší definici bytu**, pouze stanoví jeho nejdůležitější atribut, tedy, že je prostorově oddělenou částí domu.¹⁷⁸ Z uvedené definice vyplývá, že právní úpravu bytového spoluvlastnictví není možné použít na prostory, které nejsou částí domu. Podle Zákona o vlastnictví bytů je jedním ze znaků bytu rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že jeho místnosti jsou určeny k bydlení. Vázat definici bytu jakožto objektu vlastnického práva a tedy základního soukromoprávního institutu na správní rozhodnutí jako nástroj veřejného práva ovšem není příliš vhodné. Uvedená změna

¹⁷⁵ Důvodová zpráva k ust. § 1159 NOZ.

¹⁷⁶ Zítek, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 292.

¹⁷⁷ Důvodová zpráva k ust. § 1159 NOZ.

¹⁷⁸ Definice bytu se objevuje až v ust. § 2236 NOZ ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu.

tak respektuje zásady nové soukromoprávní úpravy. Zákoník nevymezuje definici nebytového prostoru, je tedy otázkou, co se nebytovým prostorem rozumí podle nové právní úpravy. Vzhledem k tomu, že zákoník ruší i zákon o nájmu a pronájmu nebytových prostor, nebude proto možné využít definici nebytového prostoru, kterou tento zákon podává.¹⁷⁹ Řešením by mohla být vylučovací metoda, kdy to, co je částí domu, ale není bytem ani společnou částí tohoto domu, je nebytovým prostorem.

Jednotka jako taková může být také **předmětem spoluvlastnictví**, pokud více osobám náleží vlastnické právo k ní. Zákoník nově upravuje povinnost zmocnit společného zástupce pro výkon práv spoluvlastníků ve vztahu k osobě vykonávající správu domu, obdobně tak platí i pro jednotku ve společném jmění manželů. Právní úprava společného zástupce by mohla být určitým přínosem, neboť v dosavadní praxi vznikaly mezi vlastníky jednotek nejasnosti v tom, kdo a za jakých podmínek může ve věcech jednotky právně jednat. Zde je nutné si uvědomit, že jde pouze o výkon práv vůči osobě odpovědné za správu domu, nikoli nikoliv vůči dalším osobám, může tak vzniknout otázka, jak široký je okruh oprávnění, která může vykonávat společný zástupce. Zákoník s porušením povinnosti určit společného zástupce nespojuje žádnou sankci, ani nestanoví, kdo by byl v případě soudního vymáhání splnění této povinnosti aktivně legitimován k podání žaloby. V právní úpravě institutu spoluvlastnictví se nově objevila možnost spoluvlastníků dohodnout odklad zrušení spoluvlastnictví (ust. § 1154 a násl. NOZ), který bude v případě jednotky předmětem evidence veřejného seznamu.

Zákoník dále zcela nově stanoví, že lze **vyloučit možnost rozdělení práva** k jednotce jejím vlastníkem, aniž by dále stanovil způsob, jakým lze toto právo vyloučit. Lze se tak domnívat, že toto může být učiněno například prohlášením vlastníka či smlouvou o výstavbě. Důvodová zpráva k ustanovení § 1185 NOZ však mezi tyto právní skutečnosti řadí i stanovy společenství. K přijetí stanov se sice vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek, k jejich změně již však zákon požadavek souhlasu všech vlastníků jednotek na shromáždění nevyžaduje. Pokud by tak shromáždění vlastníků změnilo stanovy způsobem, který by vyloučil možnost vlastníka jednotky rozdělit své právo k jednotce na podíly, mohlo by tak dojít k podstatnému zásahu do vlastnického práva vlastníků, kteří pro tuto změnu nehlasovali. Závěr, že takový vlastník by pak nemohl převést jednotku do podílového spoluvlastnictví, nelze přijmout.

¹⁷⁹ Ust. § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ust. § 3080 bod 52 NOZ.

V nové občanskoprávní úpravě je kladen důraz je na právní úpravu **správy domu a pozemku**, ustanovení § 1189 NOZ pak přináší obecnou definici této činnosti. Vzhledem k tomu, že ustanovení je koncipováno jako všeobecné a pomocí negativní definice (vše co nenáleží vlastníku jednotky), rozšiřuje se tak prostor pro bližší vymezení správy např. v prohlášení či smlouvě o výstavbě, podrobnosti by měl stanovit i zvláštní právní předpis. Institut správy jakožto správy obecné je v zákoníku upraven v ust. § 1400 a násl., zákoník nově rozlišuje prostou a plnou správu. Zákoník dále nově zavádí vyvratitelnou domněnku, podle které se správa vztahuje i na společné části ve výlučném užívání některého vlastníka, není-li jinak ujednáno (ust. § 1189 odst. 2 NOZ). Správa domu je totiž podle zákoníku prováděna v zájmu všech spoluvlastníků a u společné části ve výlučném užívání některého vlastníka nemusí být záležitosti její údržby, opravy atp. v zájmu všech spoluvlastníků. Naopak předchozí právní úprava v Zákoně nestanoví odchylku od zásady, že správa společných částí spadá vždy pod správu domu a pozemku, i když jde o relativně společné části domu. Předchozí právní úprava je také ve srovnání se zákoníkem v definici správy velice podrobná, když Vzorové stanovy ve svém čl. III stanoví podrobný výčet činností spadajících pod správu. Obecnější úpravu uvedeného institutu, kterou přináší zákoník, lze považovat za vhodnější.

Zákoník dále výslovně označuje **osobu odpovědnou za správu domu**, aby vlastníci měli postaveno na jisto, vůči komu mají plnit své povinnosti a uplatňovat práva. Pokud odpovědná osoba svěří výkon správy třetí osobě, nezavazuje ji to odpovědnosti za výkon správy. Nejčastějším případem bude správa prováděná společenstvím. Pokud společenství nevzniklo, mohou nastat dvě situace. V prvním případě nebyly naplněny zákonné podmínky pro založení společenství a nedošlo k jeho založení ani fakultativně. Ve druhém případě tyto podmínky naplněny byly, společenství je zakládáno, ale některý zakladatel si uchoval většinu hlasů a stává se správcem ze zákona. V těchto dvou případech je tedy osobou odpovědnou správce. V prvním případě je pak správcem ten, jehož si vlastníci zvolí, pokud ovšem některý z nich nemá většinu hlasů, pak je správce povinně ze zákona tento vlastník. Zákoník nevylučuje, aby správcem zvoleným byl i nevlastník jednotky, dokonce i právnická osoba. Zákoník však neurčuje, jak řešit situaci, kdy si vlastníci správce zvolit mohli, ale neučinili tak. Vhodným řešením by bylo zavedení možnosti žádat o určení osoby správce soud. Pokud jde o správce „ze zákona“, tedy vlastníka s většinou hlasů v případě, kdy společenství nebylo založeno, a správce vykonávat správu nechce a ostatní vlastníci s tím souhlasí, je jediným řešením žádat o odvolání správce a jeho jmenování soud. I o odvolání správce zvoleného musí rozhodovat soud. Vhodnějším řešením by byla možnost vlastníků samostatně odvolat

takového správce a zvolit nového.¹⁸⁰ Ohledně hlasování osoby správce na rozhodování vlastníků v domě se čtyřmi a méně jednotkami nově platí tzv. „**zákaz přehlasování**“.¹⁸¹

Podle předchozí právní úpravy je správcem buď společenství (vzniklo-li) a pro opačný případ Zákon určuje pravidlo, že pro rozhodování vlastníků platí podle ust. § 11 odst. 8 Zákona přiměřeně jeho ust. § 11 odst. 1 až 6, v těchto ustanoveních je však pojednáno pouze o rozhodování vlastníků, tedy jde o záležitosti vnitřní, když způsob jednání vlastníků navenek Zákon v tomto případě neupravuje. Vlastníci se sice mohou dohodnout na osobě správce, který by za ně jednal navenek, pokud si jej však nezvolí, zůstane dům bez správce. Institut zákazu přehlasování Zákon nezná, pro ochranu vlastníka při hlasování lze použít pouze ust. § 11 odst. 8 Zákona, o ochraně menšinového vlastníka, jistý hlasovací limit určuje i ust. § 11 odst. 6 Zákona, o nutnosti souhlasu všech vlastníků, jsou-li ve společenství pouze tři vlastníci.

NOZ dále nově zavádí **institut přídatného spoluvlastnictví** (ust. § 1223 a násl. NOZ), který v předchozím občanském zákoníku upraven nebyl, přičemž se do té doby uplatňoval podle některých teorií pouze na základě Zákona o vlastnictví bytů (a to ve vztahu ke spoluvlastnictví společných částí domu), i když zde nebyl výslovně označen. Institut v pojetí nového občanského zákoníku se ve zkoumané problematice uplatní například v situaci, kdy jsou vlastníci jednotek společně s domem oprávněni užívat další přilehlé pozemky, vedlejší stavby apod. Spoluvlastnické podíly na těchto věcech však nespadají pod pojem jednotka. Při převodu vlastnictví se ohledně přídatného spoluvlastnictví uplatní dvě základní pravidla. Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen spolu s vlastnickým právem k věci, k jejímuž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se věc, vztahuje se převod i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví. Pokud nebude věc splňovat podmínky uvedené v ust. § 1223 NOZ, zejména bude možné užívat samostatné věci i bez ní, mohou se spoluvlastníci dohodnout na tom, že věc učiní společnou částí podle ust. § 1160 NOZ. Podíly na této věci by pak pod pojem jednotka náležely.¹⁸²

Právní úprava **převodu vlastnického práva k jednotce** je v zákoníku zjednodušena oproti podrobně určeným náležitostem smlouvy, kterou vyžaduje Zákon. Pro převod vlastnictví k jednotce lze použít obecná ustanovení zákoníku o převodu vlastnického práva k nemovitostem v ust. § 2128 a násl.

¹⁸⁰ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 173., obdobně v ust. § 1202 odst. 2 NOZ

¹⁸¹ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 201.

¹⁸² Podrobně k institutu přídatného spoluvlastnictví srov. Králík, M. Právní úprava podílového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku ve světle moderních právních úprav. Právní fórum, 2008, č. 5, str. 193.

4.6 Společné části nemovité věci a podíly na nich

Namísto pojmu společné části budovy se objevuje pojem společné části nemovité věci, což je důsledkem obnovení superficiální zásady. Nově se totiž nejedná jen o společné části domu, společnou částí je vždy i **zastavěný pozemek** (případně věcné právo opravňující vlastníky, aby na pozemku měli dům). Zákon již nepodává výčet společných částí domu, tak jako činil Zákon o vlastnictví bytů demonstrativním a kogentním, avšak problematičtým způsobem. Zákon nezmiňoval některé důležité části jako například okna, dveře, sklepy apod., o jejich právní povaze tak vznikaly spory. Obecným jednotícím kritériem společných částí podle zákoníku je skutečnost, že „slouží všem vlastníkům společně“. Společné části jsou tak určeny svým účelem. Zákoník dále nejdůležitější společné části nemovité věci výslovně označuje. Zákoník tak činí kogentním způsobem, proto nebude možné se od tohoto vymezení odchýlit v prohlášení vlastníka, smlouvě o výstavbě ani jiným způsobem.

Co se týče vymezení dalších společných částí, ty budou určeny zvláštním prováděcím právním předpisem podle ust. § 1222 NOZ. Zbývající společné části si budou moci vlastníci zřejmě určit sami, aby tak byla respektována specifika různých budov. Zákoník se v této problematice vydal jakousi „střední cestou“¹⁸³, kdy zohledňuje fakt, že společné části nelze vymezit pro všechny budovy (resp. nemovitosti) jednotným způsobem. I podle zákoníku bude možné vymezit relativně společné části.

Nová právní úprava pro zařazení do společných částí nepožaduje, aby byly skutečně všemi vlastníky užívány, tato část může být i ve výlučném užívání některého vlastníka, aniž by to mělo vliv na její zařazení do společných částí nemovité věci. Předchozí právní úprava totiž vyvolávala otázky ohledně právního charakteru balkonů či oken, když tyto části domu byly přístupné pouze z jednotlivých bytů.

Spolu s právní úpravou společných částí věci jsou vymezeny i **podíly** na těchto částech. Jediným kritériem již není velikost bytu, jak je určeno Zákoně. Pokud nejsou podíly stanoveny podle kvalitativních kritérií určených zákoníkem¹⁸⁴ bytu nebo nejsou-li určeny jako rovné, platí kritérium podlahové plochy bytu. Nově a zcela správně je zde upřednostněna autonomie vůle vlastníků, neboť kritérium podlahové plochy již není určeno jako kogentní a jediný možný způsob určení výše podílů. Zřejmě bude možné tyto kritéria kombinovat a použít jich k vymezení podílů několik současně.

¹⁸³ Srov. důvodová zpráva k ust. § 1160 NOZ.

¹⁸⁴ Těmito kritérii mohou být povaha, rozměry či umístění bytu, viz ust. § 1161 NOZ.

Nově je také založeno právo vlastníka jednotky **domáhat se změn určení velikosti podílů na společných částech** soudní cestou. Musí jít o podíly, které byly určeny podle shora uvedených kvalitativních kritérií bytu, ovšem za podmínky závažné změny okolností, jež by vedly ke zjevné nespravedlnosti v určení výši podílů. Změna okolností by měla nastat oproti době, kdy byly velikosti podílů určovány. Pojem nespravedlnost zákoník nijak nevysvětluje, proto zůstane tento opět úkol na judikatuře. Právo vlastníka domáhat se uvedené nápravy před soudem je až subsidiárním řešením, neboť nejprve je třeba žádat ostatní vlastníky jednotek o změnu prohlášení vlastníka budovy podle ust. § 1169 NOZ. Návrh by měl směřovat vůči těm vlastníkům, jejichž velikosti podílů by se měly podle vlastníka – navrhovatele změnit, následně by měla proběhnout změna prohlášení postupem určeným v ust. § 1169 NOZ, resp. § 1208 písm. b) NOZ. Zákoník nevymezuje lhůtu, ve které mají oslovení vlastníci na návrh odpovědět. Lhůty i další podrobnosti mohou zřejmě určit stanovy. Pokud bude prohlášení měněno až rozhodnutím soudu, není z textu zákoníku zřejmé, zda se soud při změně může odchýlit od návrhu vlastníka a podíly vymezit i jinak, než vlastník navrhuje, případně, zda je soud návrhem bezvýhradně vázán. V případě vázanosti soudu návrhem by musel vlastník opakovat celý výše uvedený postup znovu, pokud by soud nemohl jeho návrhu vyhovět. Komentářová literatura zde dovozuje možnost použití ust. § 1139 NOZ, který určuje pravidla soudní úpravy poměrů spoluvlastníků a dává soudu určitou míru volnosti v rozhodování.¹⁸⁵

4.7 Vznik jednotky podle nového občanského zákoníku

Zákoník určuje v zásadě čtyři způsoby vzniku jednotky, jedná se o **výstavbu** (§1163 NOZ), **prohlášení**, kterým je rozděleno právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (§ 1166), **dohodu** o vypořádání SJM či spoluvlastnictví¹⁸⁶ (§ 1164 NOZ), resp. **rozhodnutí soudu** (§ 1165 NOZ).

V návaznosti na způsob vzniku jednotky se liší i okamžik, ke kterému jednotka vzniká. Při výstavbě je tímto okamžikem doba, kdy dům je v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, přičemž byt je zároveň uzavřen obvodovými stěnami. Při prohlášení vzniká jednotka okamžikem zápisu do veřejného seznamu. Zápisem do veřejného seznamu vzniká jednotka i v případě vypořádání SJM či

¹⁸⁵ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 44.

¹⁸⁶ U podílového spoluvlastnictví připadá v úvahu ještě oddělení ze spoluvlastnictví.

spoluvlastnictví dohodou. Rozhodnutím soudu vzniká jednotka ke dni právní moci tohoto rozhodnutí, nový stav se následně zapíše do veřejného seznamu.

Smlouva o výstavbě musí, podobně jako bylo určeno Zákonem, obsahovat podstatné náležitosti. Formulaci zákoníku lze považovat za přesnější v tom smyslu, že určuje pouze okamžik vzniku jednotky, nikoli vznik vlastnického práva k jednotce tak, jak to činí Zákon o vlastnictví bytů, když zároveň v jiných případech požaduje vklad do katastru nemovitostí.¹⁸⁷ Na smlouvu se také nově přiměřeně použijí ustanovení o společnosti, neboť její podstatou je závazek více osob sdružit za společným účelem činnosti nebo věci (§ 2716 a násl. NOZ). Ustanovení se použijí subsidiárně v případě, že smlouva nestanoví pravidla odlišně, smluvně však nelze vyloučit kogentní ustanovení NOZ o společnosti. Obsahem smlouvy o výstavbě nově musí být i náležitosti stanov v případě, že v domě má vzniknout alespoň pět jednotek. Účastníci smlouvy odpovídají za dluhy společně a nerozdílně, na rozdíl od Zákonu, podle kterého odpovídali podle výše svých spoluvlastnických podílů. Nově jsou právně upraveny důsledky odchylky od určení jednotek (ust. § 1173 NOZ). V souvislosti se smlouvami o výstavbě je nutné poukázat na ust. § 3028 NOZ, které je přechodným ustanovením pro závazkové právní vztahy. Podle třetího odstavce uvedeného ustanovení si mohou účastníci sjednat, že se jejich práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o výstavbě uzavřené před účinnosti NOZ budou řídit ustanoveními NOZ.

Má-li jednotka vzniknout **vypořádáním** spoluvlastnictví či společného jmění, není již v zákoníku stanoveno omezení jako v předchozí právní úpravě, podle které nelze vypořádání provést, pokud je v domě některý z bytů pronajat třetí osobě.¹⁸⁸ Právo tohoto nájemníka, fyzické osoby, chrání ust. § 1187 NOZ, na základě kterého vzniká takovému nájemci předkupní právo v případě prvního převodu jednotky. Oproti Zákonu¹⁸⁹ bylo vypořádání částečně zjednodušeno v tom, že nová právní úprava již nepožaduje, aby se velikost spoluvlastnických podílů na domě shodovala s velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech.

Pokud se týká právní úpravy **prohlášení**, je nutné poukázat na několik nových momentů v právní úpravě zákoníku, z nichž některé předchozí právní úprava citelně postrádala. Zákoník zobecňuje požadavky na obsahové náležitosti prohlášení, když vymezuje pouze ty základní (například u specifikace jednotky). V případě, že jsou dány předpoklady pro

¹⁸⁷ Srov. Hampel, P. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva. Právní fórum 2011, č. 11, str. 504.

¹⁸⁸ Srov. ust. § 5 odst. 5 Zákonu.

¹⁸⁹ Ust. § 5 odst. 2 Zákonu.

vznik společenství vlastníků, je náležitostí prohlášení uvést všechny skutečnosti, které musí být uvedeny ve stanovách společenství vlastníků. Toto ustanovení lze považovat za vhodné, neboť se snaží vyhnout situaci, kdy by vlastníci nebyli v souvislosti se vznikem společenství aktivní a neučinili potřebné právní úkony. S ohledem na existenci několika variant určení velikosti podílu na společných částech se lze domnívat, že by mělo být v prohlášení uvedeno, podle kterých kritérií byly podíly určeny, zejména pak v případě, že je použito více kritérií současně. Prohlášení lze stejně jako podle předchozí právní úpravy učinit pouze pro jeden dům či sekci, nikoli však pro více domů.

Shrneme-li, má vlastník domu při sestavování prohlášení podle zákoníku větší volnost, než měl podle Zákona, díky minimálním požadavkům zákoníku na obsah prohlášení, také při určování společných částí a při rozhodování o způsobu určení velikosti podílu na společných částech.

Novou a velice důležitou skutečností je, že po zápisu vlastnictví jednotky do veřejného seznamu ve prospěch další osoby již **není možné prohlášení prohlásit za neplatné**, či určit, že vlastnictví jednotky nevniklo (§ 1167 NOZ). Uvedené lze učinit pouze v případě, pokud je vlastníkem všech jednotek osoba, která učinila prohlášení. Účelem tohoto ustanovení je ochrana dobré víry smluvních stran. Pokud totiž bylo prohlášení učiněné podle předchozí právní úpravy postiženo nějakou vadou, např. byly chybně vymezeny společné části domu či jednotky, mohla tato skutečnost zpochybnit platnost prohlášení. V takovém případě by nedošlo k vymezení jednotek, což by dále ovlivnilo platnost případných smluv o převodu vlastnického práva k jednotce. Tento problém zákoník odstraňuje.

Následující ustanovení (§ 1168 NOZ) nově určuje způsob **odstranění vad prohlášení** pro případ, že jednotka je vymezena neurčitě či nesprávně. Jednotlivé kroky mají být provedeny v tomto pořadí: chybu odstraní původce prohlášení na základě upozornění osoby, která na tom má právní zájem, v opačném případě odstraní vadu vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením, o opravě rozhodne soud na návrh osoby s právním zájmem. Osobou s právním zájmem může být například společenství vlastníků, vlastníci či správce. K neurčitě či nesprávně určenému podílu na společných částech se navíc v prohlášení nepřihlíží. Nesprávně může být podíl určen například pro nesprávné zaměření podlahové plochy jednotky¹⁹⁰, zatímco neurčitě určený podíl může být takový, u kterého prohlášení neuvádí, které ze zákonných kritérií k určení velikosti podílu bylo použito. Uvedené velice vhodně reaguje na současnou problematickou a nejistou situaci, která panuje ohledně otázky platnosti

¹⁹⁰ Bylo-li jako kritérium pro určení výše podílu použito podlahové plochy jednotek.

prohlášení postiženého vadou, kdy v této věci judikatura dospěla k poměrně striktním závěrům.¹⁹¹

Vzhledem k výše uvedeným novým postupům, které se uplatní při existenci vad prohlášení, tak nebude možné použít některé judikáty zkoumající splnění náležitostí prohlášení vydané právě k této problematice. Vyskytly se dokonce některé judikáty, které Ústavní soud ČR charakterizoval jako „přepjatý formalismus“.¹⁹²

Zákon o vlastnictví bytů výslovně neupravoval postup pro **změnu prohlášení**, což zákoník učinil v ust. § 1169. Uvedený postup se skládá ze dvou fází, přičemž prvním krokem je uzavření dohody vlastníků, jichž se změna prohlášení dotkne, dalším krokem je pak písemný souhlas vlastníků jednotek buď s většinou hlasů, případně s přísnější kvalifikovanou většinou, požaduje-li to prohlášení. Podle ust. § 1206 NOZ však pro přijetí rozhodnutí vlastníků postačuje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, přísnější ust. § 1169 NOZ je tak vůči ust. § 1206 NOZ v postavení speciálním. Provedení druhého kroku je nezbytným předpokladem k nabytí účinnosti dohody dotčených vlastníků. Nově je také potřeba předchozího souhlasu osoby oprávněné z věcného práva zatěžujícího jednotku. Komentářová literatura k zákoníku poukazuje na následující nedostatek nové právní úpravy. V případě, že vzniklo společenství vlastníků, je podle ust. § 1208 písm. b) NOZ o změnách prohlášení oprávněno rozhodovat shromáždění. Pokud se změna má dotknout všech vlastníků (např. se mění velikosti podílů na společných částech), je potřeba dohody všech vlastníků (první krok výše uvedený). Provedení druhého kroku, tedy vyslovení souhlasu s dohodou většinou nebo kvalifikovanou většinou hlasů vlastníků, je v podstatě neúčelné opětování kroku prvního. Navíc není jednoznačné, jakým způsobem má být při hlasování shromáždění naplněn požadavek písemného souhlasu vlastníků s předmětnou dohodou.¹⁹³ Přesto je výslovné zavedení postupu změny prohlášení přínosné, když předchozí právní úprava jej nezakotvovala, a o tuto problematiku řešil pouze pokyn ČÚZK č. 24 o tom, jak se provádí změna v označení týkajících se jednotek a změna spoluvlastnických podílů.

Zákoník již na rozdíl od Zákonu o vlastnictví bytů neobsahuje podrobná ustanovení o **smlouvě o převodu vlastnictví k jednotce**, neboť zde lze plně využít ustanovení zákoníku o

¹⁹¹ V rozhodnutí NSČR spis. zn. 28 Cdo 1788/2003 soud dovodil neplatnost prohlášení pro rozpor s ust. § 39 ObčZ, soud dále judikoval: „Neobsahuje-li tento zvláštní předpis vlastní úpravu neplatnosti právních úkonů, pak je třeba při posuzování platnosti právních úkonů učiněných dle zák. č. 72/1994 Sb. aplikovat normy občanského zákoníku jako předpisu obecného.“

¹⁹² Např. rozhodnutí ÚSČR spis. zn. III. ÚS 258/2003, kterým rozhodoval o nálezu NSČR spis. zn. 28 Cdo 1788/2003, kterým rozhodl, že vymezení některé společné části domu jako jednotka v prohlášení v rozporu se zákonem činí prohlášení neplatné, čímž nedošlo ani k vymezení jednotek v domě.

¹⁹³ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 79.

právních úkonech, zejména pak smlouvách. Zákoník pak ve vztahu k jednotce upravuje pouze některá specifika (§ 1186 NOZ) související s příspěvky na správu domu, informační povinnosti ohledně dluhů souvisejících se správou domu a pozemku.

Zákoník ochraňuje nájemce bytu v situaci, kdy v domě vzniknou jednotky rozdělením práva k domu nebo pozemku tím, že mu dává předkupní právo. Dochází zde k určitému zjednodušení oproti ust. § 22 Zákona, kdy ochrana nájemce již není dvoustupňová jako v předchozí právní úpravě.¹⁹⁴ Uvedená ochrana trvá pouze po dobu trvání nájemního vztahu. Zákoník také zcela nově chrání i nájemce bytu, který je členem nebo společníkem právnické osoby a podílel se na pořízení nemovitosti svou prací nebo svým majetkem, tím, že zakazuje převod jednotky na kohokoli jiného, než na tuto osobu. Podle Zákona byl chráněn nájemce jen v případě bytového družstva (ust. § 23 odst. 1 Zákona).

Lze shrnout, že nová právní úprava vzniku vlastnictví k jednotce se zásadním způsobem neodlišuje od předchozí právní úpravy. Důležitými změnami jsou rozšířený obsah pojmu jednotky a návrat k zásadě superficies solo cedit, důraz je také třeba klást na zásady, které se uplatní ohledně údajů zapsaných v katastru nemovitostí.

4.8 Práva a povinnosti vlastníka jednotky podle nového občanského zákoníku

NOZ věnuje zvláštní pododdíl i právům a povinnostem vlastníka jednotky s ohledem na skutečnost, že tento subjekt je nejenom vlastníkem jednotky, ale zejména také spoluvlastníkem nemovité věci. Na vlastnické právo k jednotce se aplikuje také obecné vymezení vlastnických práv a povinností uvedené v ust. § 1012 NOZ. Koncepce uvedeného ustanovení je pojata odlišně od právní úpravy občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který podával výčet jednotlivých práv. Základním právem vlastníka (a tedy i vlastníka jednotky) je v „mezích právního řádu se svou věcí libovolně nakládat a ostatní osoby z tohoto vyloučit“. Právo libovolného nakládání s věcí je právě u vlastnictví jednotky výrazněji omezeno právě skutečností, že vlastník jednotky je zároveň spoluvlastníkem nemovité věci, ve které mají umístěny své jednotky i ostatní vlastníci. Tyto vlastníky nesmí vlastník jednotky ve výkonu

¹⁹⁴ V zákoně o vlastnictví bytů se jedná o přednostní nabytí bytu a v druhé fázi časově omezené předkupní právo nájemce, srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 159.

jejich vlastnického práva závažně rušit.¹⁹⁵ Zákoník nově upravuje právo vlastníka spravovat a stavebně upravovat jednotku.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky podle NOZ lze v závislosti na jejich charakteru rozdělit do několika skupin:

a) Základní práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společné věci

- **Právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt**
- **Právo užívat společné části a povinnost je nepoškozovat, neohrožovat a neměnit**
- **Povinnost neztěžovat ostatním vlastníkům výkon shora uvedených práv**
- **Povinnost řídit se pravidly správy domu a užívání společných částí.** Tato pravidla mohou být stanovena zákonem, prohlášením, stanovami či rozhodnutím vlastníků. Předpokladem této povinnosti je, že vlastník byl s pravidly obeznámen, případně je znát mohl a měl (u povinností uložených zákonem se tato znalost předpokládá), povinností vlastníka je dále zaručit, aby osoba jím vpuštěná do domu či bytu tyto pravidla také dodržovala.
- **Povinnost přispívat na správu domu a pozemku.** Nově a zcela správně se má do výše příspěvku promítnout skutečnost, že vlastník má některou společnou část ve svém výlučném užívání. Často se bude jednat o balkóny, sklepní kóje či garážová stání. Zákoník dále nově požaduje, aby některé náklady byly hrazeny za každou jednotku stejně (např. náklady na odměnu osoby spravující dům, účetnictví apod.)
- **Povinnost platit zálohy na služby.** Zákoník nově přináší definici pojmu služeb jakožto plnění spojených s užíváním bytu a nově ukládá tuto povinnost vlastníkům výslovně, Zákon totiž povinnost platit předmětné částky vlastníkům výslovně neukládal, nýbrž pouze stanovil, že vlastníci jsou povinni platit zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku, když však hrazení služeb pod správu nespadá. Výslovné uložení povinnosti platit zálohy na služby je tedy velice vhodné. Novinkou je i stanovení splatnosti přeplatku a nedoplatku z vyúčtování hrazených služeb na stejný den (není-li určeno jinak).
- **Právo včas obdržet vyúčtování plateb na služby**

b) Práva a povinnosti informativního charakteru

¹⁹⁵ Ust. § 1012 NOZ.

- **Právo na sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky, nájemce v domě.** Vlastník se tímto způsobem může dozvědět, s kým má řešit své právní vztahy v rámci domu, uvedené oprávnění může uplatnit vůči osobě odpovědné za správu domu.
- **Právo seznámit se s hospodařením osoby vykonávající správu domu, nahlížet do smluv, účetních knih a dokladů.** Dané oprávnění má vlastník, protože je současně spoluvlastníkem společné věci. Důvodová zpráva doporučuje, aby byla pravidla, jak má být toto právo vykonáváno, blíže určena v pravidlech pro správu domu (např. v prohlášení, smlouvě o výstavbě, stanovách).¹⁹⁶ Předchozí právní úprava v Zákoně takové oprávnění výslovně vlastníku nedávala.
- **Povinnost oznámit nabytí vlastnictví k jednotce,** počet osob, včetně změny těchto údajů. Tato povinnost je významná nejen pro určení výše plateb spojených s užíváním jednotky, ale je i předpokladem pro to, aby mohla osoba odpovědná za správu domu (společenství či správce) splnit povinnost sdělit jinému vlastníku údaje o jiném vlastníku jednotky či nájemce v domě (§ 1178 NOZ). Povinnost vlastník plní vůči vlastníkůům prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu.

c) **Práva a povinnosti související s údržbou jednotky a společné věci**

- **Povinnost udržovat byt a společné části, které vlastník výlučně užívá, aby nebyl narušen nezávadný stav domu a jeho dobrý vzhled,** tuto povinnost Zákon vlastníku výslovně neukládá. Uložení této povinnosti je obzvlášť vhodné ohledně společných částí ve výlučném užívání vlastníka velice vhodné, neboť podle dřívější právní úpravy se opravy a údržba těchto společných částí většinou hradily ze společných peněz pro správu domu, ačkoliv vlastník užívající tuto část platil měsíční příspěvky v závislosti pouze na podlahové ploše své jednotky, když Zákon výslovně nestanovil, že by se plocha vlastníkem výlučně užívané části započítávala do podlahové plochy jeho jednotky.¹⁹⁷ Zákon sice připouštěl dohodu vlastníků o jiném způsobu určení výše příspěvku, k uzavření této dohody se však přistupovalo pouze výjimečně.
- **Povinnost umožnit přístup do bytu pro kontrolu stavebních úprav.** Tuto povinnost předchozí právní úprava velice postrádala. Zákoník ale neurčuje náležitosti výzvy ani lhůtu v jakém předstihu je třeba výzvu učinit, stejně tak nestanoví obsah pojmu „ověření“, či určení osob, kterým je vlastník povinen vstup umožnit. Splnění uvedené

¹⁹⁶ Důvodová zpráva k ust. §1179 NOZ

¹⁹⁷ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 108

povinnosti se lze domáhat soudně, přichází v úvahu i použití ust. § 1184 NOZ, tedy za splnění zákonných podmínek žádat o soudní nařízení prodeje jednotky.

- **Povinnost nebránit údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, pozemku, včetně umožnění přístupu za zákoníkem stanovených podmínek.** Nově je zákoníkem určena osoba oprávněná učinit vlastníkově předem výzvu (osoba odpovědná za správu domu) a není zde požadavek nezbytnosti umožnění tohoto vstupu tak, jak to požadoval Zákon. Ani zákoník nestanoví náležitosti výzvy ani lhůtu, v jaké má být učiněna, přestože některé podrobnosti byly dříve stanoveny alespoň Vzorovými stanovami.¹⁹⁸ Komentářová literatura k zákoníku dovozuje, že podrobnější úprava náležitostí výzvy či určení nějakého kritéria nezbytnosti umožnění vstupu, by mohla zamezit vzniku sporů pramenících z neurčitosti učiněné výzvy, stanovení krátké lhůty apod.¹⁹⁹
- **Právo na náhradu škody** při poškození jednotky, ke kterému došlo při údržbách, opravách domu, pozemku, a to v závislosti na tom, v čí zájmu byly tyto činnosti prováděny.

d) Povinnosti při převodu vlastnického práva k jednotce. Zákoník ukládá vlastníku jednotky novou povinnost doložit osobě, na kterou převádí vlastnické právo k jednotce, potvrzení o dlužích, které mají na osobu nabyvatele přejít. Podle Zákona a navazující judikatury platí, že dluhy na platbách za správu domu a pozemku vzniklé před převodem vlastnického práva k jednotce nepřecházejí na jejího nabyvatele, nýbrž dlužníkem zůstává převodce.²⁰⁰ Z předmětného ustanovení § 1186 NOZ lze dovodit, že tuto judikaturu nebude možné použít, neboť dluhy uvedené v potvrzení budou na nabyvatele jednotky přecházet. Za dluhy, které nebudou v potvrzení uvedeny, bude zřejmě nadále odpovídat převodce.²⁰¹ Právní závady, které se evidují ve veřejném seznamu, přecházejí na nabyvatele bez ohledu na obsah potvrzení (ust. § 980 NOZ). Zákoník hovoří o dlužích na správě domu a pozemku, proto není zřejmé, zda se bude jednat i o dluhy na službách.

Zákoník zachovává zvláštní sankci za porušení některých povinností vlastníka jednotky v podobě možnosti žádat soud o **nařízení prodeje jednotky tohoto vlastníka** (ust. § 1184 NOZ). Zákoník na rozdíl od stávajícího Zákona správně modifikuje aktivní

¹⁹⁸ Čl. XIV. odst. 2, písm. g), h) Vzorových stanov.

¹⁹⁹ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 142.

²⁰⁰ Srov. rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 242/2009.

²⁰¹ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 157.

legitimaci, kterou má buď osoba odpovědná za správu domu, nebo nově již jen dotčený vlastník, nikoliv kterýkoli vlastník či společenství²⁰², jako tomu je podle stávající právní úpravy. Nedostatek stávající právní úpravy spočívající v tom, že nařízení prodeje jednotky sice není zákoníkem výslovně řešen. Jak uvádí důvodová zpráva, je na rozdíl od předchozí právní úpravy text zákoníku jednoznačný, neboť je daná problematika včleněna do oddílu o spoluvlastnictví, přičemž výtěžek z prodeje jednotky připadne jejímu dosavadnímu vlastníku.²⁰³

Pokud dojde k porušení práv vlastníka, lze v této situaci podpůrně použít ust. § 1013 NOZ, které určuje zásady omezení vlastnického práva, a dále ust. § 1042 NOZ o ochraně vlastnického práva proti jeho narušování způsobem jiným, než je zadržování věci.

4.9 Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku a bytové spoluvlastnictví

Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník zavádí mnoho změn a odlišností v občanském právu, bude velice důležité si všímat jeho přechodných a závěrečných ustanovení, aby bylo zřejmé, jaké právní normy bude třeba aplikovat na právní vztahy vzniklé před nabytím účinnosti zákoníku.

Dosavadní Zákon o vlastnictví bytů je jako jeden z mnoha právních předpisů novým občanským zákoníkem zrušen.²⁰⁴ Přesto bude právní úprava Zákona v některých případech aplikovatelná. Právní úprava bytového spoluvlastnictví podle zákoníku se totiž nebude aplikovat na vznik vlastnického práva k jednotce, ke kterému dojde po účinnosti NOZ, v případě, že v domě je jednotka, k níž vzniklo vlastnické právo podle předchozí právní úpravy, tedy podle Zákona o vlastnictví bytu.²⁰⁵ Podle důvodové zprávy se má tímto postupem předejít situaci, kdy by se v jednom domě uplatňoval předchozí i nový právní režim vlastnictví jednotek.²⁰⁶ Např. při nabývání vlastnického práva k jednotce smlouvou tak bude i nadále třeba vyhovět požadavkům Zákona o vlastnictví bytů na předmět převodu a na podstatné náležitosti smlouvy uvedené v ust. § 6 Zákona.

²⁰² NOZ svěřuje aktivní legitimaci osobě odpovědné za správu domu, což mohou být i jiné osoby, než je společenství vlastníků v situaci, že toto společenství nevzniklo – podle zákoníku tak v tomto případě připadá v úvahu širší okruh aktivně legitimovaných osob.

²⁰³ Důvodová zpráva k ust. § 1184 NOZ.

²⁰⁴ Část 5 hlava II, díl 2 závěrečná ustanovení bod č. 60 NOZ.

²⁰⁵ Ust. § 3063 NOZ.

²⁰⁶ Srov. Důvodová zpráva k ust. § 3063 NOZ.

Podle výkladového stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti k problematice bytového spoluvlastnictví po nabytí účinnosti NOZ bude vlastník jednotky vzniklé před jeho účinností (a vymezené podle zákona o vlastnictví bytů) dokonce převádět stále tuto „starou“ jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí. Aby na nabývání vlastnického práva k jednotkám vzniklých podle Zákona mohla být použita právní úprava NOZ, muselo by podle uvedeného stanoviska dojít ke změně prohlášení podle § 1169 NOZ.²⁰⁷

Pro právní vztahy týkající se věcných práv bude podle ust. § 3028 NOZ platit, že práva a povinnosti, které vzniknou po účinnosti zákoníku, se budou řídit jeho zněním. Vznik těchto právních vztahů a práva a povinnosti vzniklé před nabytím účinnosti zákoníku se řídí původními právními předpisy. I pro na právní vztahy, které se budou řídit dosavadními právními předpisy, se však aplikují základní zásady NOZ uvedené v první části hlavy I.

Pokud je jednotka v podílovém spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, je pro spoluvlastníky důležité ust. § 3062 NOZ, podle kterého jejich zákonné předkupní právo zaniká po jednom roce od účinnosti nového občanského zákoníku.

4.10 Hodnocení nového občanského zákoníku jako celku

Je logické, že nový občanský zákoník, jakožto legislativní dílo, které nemá v naší historii obdoby, vzbudil velkou vlnu diskuze a názorů jak pochvalných, tak i velice kritických. Pokud má tato práce následně zkoumat, jakým způsobem se podařilo nově právně pojmut bytové vlastnictví, je vhodné upozornit na několik úskalí nového občanského zákoníku tak, jak jsou vnímána ze strany odborné veřejnosti.²⁰⁸

Vzhledem ke svému cíli, obsáhnout co nejširší oblast soukromoprávních vztahů, došlo k tomu, že NOZ je legislativním dílem **velice rozsáhlým**. Lze se domnívat, že komplexně pojmut veškerou tuto problematiku není možné a že uvedená rozsáhlost může být zákoníku v mnoha ohledech nevýhodou. Přílišná rozsáhlost tak může být na újmu přehlednosti právní úpravy a její srozumitelnosti pro adresáty právních norem, což lze považovat za velice důležité. Na druhou stranu k tomu K. Eliáš rekapituluje, že zákoník svým rozsahem textu

²⁰⁷ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti k problematice bytového spoluvlastnictví, dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/3063%20NOZ.pdf>.

²⁰⁸ Ke kritice NOZ např. srov. Křeček, S. Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 2011, č. 9, str. 19, dále Pelikánová, I. Nový občanský zákoník je kuriózní. Hospodářské noviny, 20.7.2012, č. 140, str. 20.

představuje zhruba pouhou pětinu předpisů, které sám nahrazuje.²⁰⁹ Určitým problémem může být i skutečnost, že zákoník se inspiroval ze skutečně velikého množství zahraničních zdrojů. I. Pelikánová k tomu doplňuje, že vhodnějším přístupem by bylo převzít některý zahraniční vzor v podstatě doslova, aby tak bylo možné využít související literaturu a judikaturu.²¹⁰

Zákoníku dále bývá vytýkána určitá **nevyváženost** jednotlivých částí. Díky množství autorů, které se na přípravě zákoníku podílelo, došlo k tomu, že některé jeho části jsou až zbytečně podrobné a kasuistické, když naopak jiné části jsou spíše stručné a ponechávají širší prostor autonomii vůle. Někteří autoři kritizují zbytečnou rozsáhlost právní úpravy bytového vlastnictví i obecného nabývání vlastnictví.²¹¹

Zákoníku je také vytýkáno, že **přebírá některé instituty** cizích občanských zákoníků (Francie, Québecu, Německa atd.), což však činí velice zběžně, aniž by stanovil přiměřené mechanismy proti jejich zneužití.²¹² S tímto souvisí také určité vytržení z kontinuity doposud vytvořené judikatury v daném státě, kterou v mnoha ohledech nebude možné použít. V některých případech tak bude vznikat zcela nová a nepředvídatelná judikatura. Tato skutečnost může být na újmu adresátům právních norem, neboť na jejich straně bude vznikat určitá právní nejistota ohledně toho, jak budou jejich případné právní spory posuzovány ze strany justice. Autoři zákoníku však toto považují za hlavní myšlenku kodexu, konkrétně označenou jako „chápání soudce jako spolutvůrce práva podle pravidel equity“.²¹³ Je důležité si uvědomit, že vytvoření kvalitní judikatury může trvat i desítky let, do té doby právní jistota ohledně výkladu mnoha pojmů existovat nemůže.

Na újmu srozumitelnosti zákoník opatřil mnoho zavedených institutů **jinými názvy** (zápůjčka, služebnost, závod apod.). Je otázkou, nakolik bylo přejmenování zažitých institutů

²⁰⁹ Srov. Eliáš, K.: K článku JUDr. Stanislava Křeček „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“, Bulletin advokacie. 2008, č. 9, str. 22.

²¹⁰ Srov. Pelikánová, I. Nový občanský zákoník je kuriózní. Hospodářské noviny, 20.7.2012, č. 140, str. 20.

²¹¹ Srov. Vlastník J. Některé připomínky k návrhu občanského zákoníku, Bulletin advokacie, 2011, č. 11, str. 30.

²¹² Srov. Vlastník J. Některé připomínky k návrhu občanského zákoníku, Bulletin advokacie, 2011, č. 11, str. 30.

²¹³ Projev prof. Eliáše na konferenci konané dne 23.5.2011 v reakci na schválení návrhu NOZ vládou - viz Cihlářová, I. Nový občanský zákoník: Nové soukromé právo – zprávy z konference. Bulletin advokacie, 2011, č. 6, str. 12.

skutečně nutné.²¹⁴ V některých případech je také poukazováno na to, že určité pojmy jsou používány v rozporu s jejich dosavadním významem.²¹⁵

Vzhledem k tomu, že v současné době zatím chybí odborná (a zejména komentářová) literatura k novému občanskému zákoníku a judikatura se bude teprve vytvářet, stává se důležitým vodítkem pro jeho pochopení **důvodová zpráva**. Z obsahu důvodové zprávy je však zřejmé, že se na jedné straně až zbytečně věnuje obsáhlým popisům teoretických základů zákoníku, na druhé straně však k mnoha podstatným změnám v soukromém právu důvodová zpráva neuvádí nic k jejich důvodům ani k jejich vysvětlení.²¹⁶

Zákoníku bývá vytýkána i vnitřní nejednotnost způsobená použitím mnoha vzorů zahraničních občanských zákoníků a dokonce i metoda, použitá k jeho sestavení, neboť zákoník právní normy formuluje nově a nepoužívá metodu doslovného přebírání. Tak se podle některých názorů zákoník zbavuje možnosti použití judikatury a odborných textů, které jsou k dispozici ve státech, v jejichž právní úpravě se zákoník inspiroval.²¹⁷

Zamýšlet se lze také nad tím, zda novému občanskému zákoníku nebyla vzhledem závažným změnám, které zákoník znamená pro celý český právní řád, určena příliš krátká legisvakanční lhůta.²¹⁸

4.11 Shrnutí pozitiv a negativ nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví

V nové právní úpravě lze, pokud jde o vlastnictví jednotek, jako užitečné a vhodné shledat hned několik změn.

V první řadě jde o změnu obsahu pojmu „**jednotka**“ ve smyslu jejího rozšíření o podíl na společné části nemovité věci, což významně zjednodušuje vymezení jednotky jakožto

²¹⁴ K uvedenému i k dalším problémům srov. FELIX, Roman, VOJTEK, André. Návrh nového občanského zákoníku v kontextu 21. Století. In: epravo.cz [online]. publikováno 15.7.2011. [cit. 2012-04-01]. Dostupné z <<http://www.epravo.cz/top/clanky/navrh-noveho-obcanskeho-zakoniku-v-kontextu-21-stoleti-74841.html>>.

²¹⁵ Konkrétně například u označení společnosti, která nově označuje sdružení osob bez právní subjektivity, doposud tímto pojmem byly rozuměny společnosti obchodní, jakožto právnické osoby a subjekty práva, srov. Vlastník J. Některé připomínky k návrhu občanského zákoníku, Bulletin advokacie, 2011, č. 11, str. 30.

²¹⁶ Chybí například bližší vysvětlení k právnímu pojetí věcí, jejich rozdělení, k věcem movitým a nemovitým, komentář k právní úpravě bytového vlastnictví a SVJ je také velice stručný.

²¹⁷ Srov. Pelikánová, I. Nový občanský zákoník je kuriózní. Hospodářské noviny, 20.7.2012, č. 140, str. 20.

²¹⁸ Jan Sváček, předseda MS v Praze, uvedl jménem kolegia předsedů krajských soudů: „Občanský zákoník znamená totální změnu myšlení, uvažování, institutů, praxe a my se obáváme, že nejširší právnická i laická veřejnost ve zbývajících lhůtách nemusí být na všechno připravena“ srov. KOUKAL, Josef. Odložte účinnost nového občanského zákoníku, žádají ministři soudci. In: novinky.cz [online]. publikováno 11.9.2012. [cit. 2012-09-12]. Dostupné z <<http://www.novinky.cz/278382-odlozte-ucinnost-noveho-obcanskeho-zakoniku-zadaji-ministra-soudci.html>>.

předmětu vlastnictví. Vhodné je i výslovné začlenění jednotky do kategorie věcí nemovitých. Zařazením bytového spoluvlastnictví do dílu spoluvlastnictví se otevřel prostor pro použití ustanovení o spoluvlastnictví v případech, že právní úprava spoluvlastnictví bytového některou skutečnost neupravuje.

Zákoník dále významně rozšiřuje kritéria, podle kterých lze určit **výši podílu** na společných částech nemovité věci, a velice správně v této otázce ponechává adresátům právních norem velkou míru volnosti, ačkoliv stanoví mechanismus, kterým se proti způsobu určení podílu může za daných podmínek vlastník jednotky bránit.

Dalším problémem, jehož řešení nebylo v nové právní úpravě opominuto, bylo zavedení způsobu **odstranění vady prohlášení** o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Na základě předchozí právní úpravy vznikaly otázky o platnosti či neplatnosti prohlášení postiženého určitou vadou a následně také nejistota ohledně platnosti smluv o převodu vlastnického práva k jednotkám. Právní jistotě nabyvatelů jednotek významně napomáhá i omezení případů, kdy lze napadat **platnost prohlášení**, resp. určení vad prohlášení, k nimž se vůbec nepřihlíží.

Zákoník podává dokonalejším způsobem **definici společných částí domu**, kdy označuje pouze ty nejdůležitější části a vymezuje je účelově. Zákoník ponechává velký prostor k vymezení dalších společných částí vlastníkům jednotek a respektuje zásadu smluvní volnosti. Kladně lze hodnotit i výslovné zavedení společných částí domu **ve výlučném užívání vlastníka**.

Správně byla zjednodušena právní úprava převodu jednotky, kdy na smlouvu o převodu se použijí obecná ustanovení zákoníku o právních úkonech a smlouvách, zjednodušena byla i právní úprava smlouvy o výstavbě a zmírněny byly i požadavky na obsah prohlášení. Zrušení Vzorových stanov odstranilo mnohé problémy vzniklé ze skutečnosti, že mezery v zákoně o vlastnictví bytů doplňoval podzákonný předpis. Doplněny byly i některé povinnosti a práva vlastníků, velice vhodné je zejména uložení povinnosti udržovat jednotku a výlučně užívané společné části v zájmu nezávadného stavu a dobrého vzhledu domu a dále i povinnost platit zálohy výslovně i na služby.

Nový občanský zákoník často odkazuje na přiměřené použití právní úpravy jiných institutů, aby tak byl zákonem řešen pokryt co nejširší okruh problematiky. Z právní úpravy zákoníku je znát zvýšený důraz na zásadu autonomie vůle účastníků právních vztahů, což odpovídá potřebám současných právních vztahů.

Pokud jde o právní úpravu bytového spoluvlastnictví, zůstalo v nové právní úpravě několik otázek nevyřešeno. Především není odstraněna dvojkolejnost správy společných částí domu, která byla zavedena Zákonem, tedy v nové právní úpravě se stále objevuje správa „bez vzniku SVJ“ a správa prováděná společenstvím vlastníků. Lze se domnívat, že by bylo vhodné tuto oblast zjednodušit. Další hodnocení, do jaké míry se podařilo odstranit některé problémy předchozí právní úpravy, bude možné provést, až bude přijat prováděcí právní předpis, který bude řešit některé podrobnosti týkající se bytového spoluvlastnictví. Vzhledem k přechodnému ustanovení § 3063 NOZ bude nutné pečlivě zkoumat, podle kterého právního režimu má vznikat vlastnické právo k jednotce v konkrétním domě.

V právní úpravě **bytového spoluvlastnictví** v novém občanském zákoníku se objevuje menší počet zákonných definic, než tomu bylo v Zákoně o vlastnictví bytů. Z této skutečnosti je zřejmé, že při výkladu Zákona bude hrát významnou roli soudní judikatura. Nevýhodou nové právní úpravy je, že značnou část dosavadní judikatury nebude možné použít pro novou právní úpravu a bude třeba vyčkat na judikaturu novou. Obdobně platí řečené i o odborné právní literatuře, kterou bude možné použít pouze v omezeném rozsahu. K. Eliáš nemožnost použití některé judikatury sám přiznává, avšak v určité míře se tak má stát úmyslně, kdy i důvodová zpráva má uvádět konkrétní rozhodnutí, které již nebude možné používat. Podle jeho názoru však uvedené nepostihne veškerou judikaturu a naopak zde vidí prostor k otevření a opětovnému použití judikatury dosud nepoužívané.²¹⁹

Již nyní je zřejmé, že nová právní úprava významně přispěje k odstranění mnoha problémů vzniklých za účinnosti právní úpravy předchozí. Případné nedostatky nového občanského zákoníku vyplynou až z praxe při používání nové právní úpravy, kdy bude také významné, jak se k některým otázkám do budoucna postaví judikatura. Bude současně potřeba pečlivě zkoumat, které judikáty vzniklé před účinností NOZ bude možné používat i nadále, a které nikoliv.²²⁰

²¹⁹ Srov. Eliáš, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. Právní rozhledy, 2012, č. 7, str. 233.

²²⁰ Např. jak bylo uvedeno v kapitole 4.8, nepůjde použít judikaturu, podle které dluhy na platbách za správu domu a pozemku, vzniklé před převodem vlastnického práva k jednotce nepřecházejí na jejího nabyvatele, nýbrž dlužníkem zůstává převodce.

5. Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, neboť tak stanoví ust. § 9 Zákona, stává se tak subjektem práv a povinností. Ustanovení § 18 odst. 2 ObčZ provádí klasifikaci právnických osob, přičemž SVJ lze zařadit do kategorie uvedené v ust. § 18 písm. a) ObčZ, konkrétně sdružení fyzických nebo právnických osob.²²¹ V odborné literatuře se lze setkat i s názorem, že SVJ spadá do kategorie „právnických osob, o kterých tak stanoví zákon“ podle písm. d) téhož ustanovení.²²²

Jakožto právnická osoba je společenství vymezeno několika znaky, kterými je název, sídlo, identifikační číslo osoby, předmět činnosti a orgány. U SVJ se sice projevuje určitý majetkový aspekt, neboť členství v něm je vázáno na vlastnictví jednotky, podstatou SVJ je ale sdružení osob, které jednotky vlastní, nikoli sdružení na bázi majetku (jakým je například fond či nadace), přičemž v majetku SVJ nejsou společné části budovy ani zastavěný pozemek. SVJ navíc žádný vlastní majetek mít nemusí. Společenství patří do kategorie soukromoprávních právnických osob. Osoby vlastníci jednotky se ve společenství sdružují, aby vykonávaly správu společné věci (domu).

Základní předmět činnosti společenství vyplývá již z jeho názvu, který presumuje, že společenství se zabývá správou budovy s jednotkami ve vlastnictví jeho členů a zajišťuje dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Podrobně vymezují pojem správa domu Vzorové stanovy, nikoliv Zákon.²²³ Absence obecného vymezení správy domu je v určitém ohledu nedostatkem Zákona.²²⁴ Pokud SVJ přijímá stanovy vlastní, může si činnosti správy v určité míře upravit, musí vždy zůstat v mezích ustanovení § 9 odst. 1 Zákona. Vedlejším předmětem činnosti SVJ může být výkon správy domu pro jiné vlastníky bytů, v tomto případě by měla být uzavřena smlouva o správě, jejímž obsahem bývá pravidelně i ujednání o odměně, čímž se do činnosti SVJ dostává určitý podnikatelský aspekt, i když SVJ není a nemůže být podnikatelem.²²⁵

SVJ se svým charakterem výrazně **odlišuje od ostatních právnických osob**. Shrme-li nejpodstatnější odlišnosti, SVJ vzniká na rozdíl od většiny ostatních právnických

²²¹ Srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 103.

²²² Srov. Holejšovský, J., Nepřechová, M. Olivová, K. Společenství vlastníku jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 60.

²²³ Čl. III. odst. 1 písm. a) až i) Vzorových stanov.

²²⁴ Zákon za správu domu pouze označuje v ust. § 9 odst. 1 správu, provoz a opravy společných částí domu.

²²⁵ Ust. § 2 odst. 2 obchodního zákoníku.

osob automaticky ze zákona za tam uvedených podmínek a se zákonem výlučně stanoveným posláním, má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům a co je důležité, sdružuje své členy bez ohledu na jejich vůli. SVJ je výrazně omezeno i po stránce majetkové a to jak v nabývání, tak v hospodaření s majetkem. Společenství může být i zcela bez majetku a jeho zákonnou povinností je vykonávat správu společných částí domu a pozemku, které však jeho majetkem nejsou, nýbrž jsou ve spoluvlastnictví jeho členů.

V právní úpravě fungování SVJ lze často nalézt určité mezery, a proto vzniká otázka, zda lze uplatnit analogii podle některých ustanovení obchodního zákoníku upravujících záležitosti obchodních společností. Lze se domnívat, že postavení a smysl SVJ a obchodních společností jsou natolik rozdílné, že je uvedená analogie vyloučena.²²⁶ SVJ a obchodní společnosti se totiž výrazně odlišují a to např. tím, že SVJ nevzniká za účelem zisku nabytého nakládáním s vlastním majetkem, nýbrž jeho primárním účelem je již řečená správa majetku. Vlastní majetek je SVJ oprávněno nabývat pouze v omezené míře. Členové SVJ nejsou vázáni k vkladové povinnosti jako společníci obchodních společností. U obchodních společností se také nepochybně předpokládá určitá míra profesionality jejich členů, obchodní zákoník z této zásady vychází, proto by nebylo vhodné aplikovat některá jeho ustanovení, neboť u členů SVJ se žádné speciální právní ani podnikatelské znalosti nepředpokládají. Naopak je nutné připustit, že při poměrně složité právní úpravě bytového vlastnictví a fungování SVJ mají „laické“ osoby s vykonáváním funkcí v SVJ velké problémy a často se neobejdou bez právní pomoci. Použití analogie podle ustanovení obchodního zákoníku o odpovědnosti členů statutárních orgánů a podmínkách výkonu jejich funkce, či použití ustanovení o likvidaci, by zde nemělo připadat v úvahu a takové použití nelze považovat za vhodné.²²⁷

Vzhledem k tématu práce se následující kapitola věnuje spíše otázkám, které souvisejí se samotnou podstatou SVJ jako právnické osoby, dále se zaměřuje na právní postavení vlastníků jednotek a jejich členství v SVJ. Tato kapitola také popisuje některé základní principy fungování SVJ, aby tak určila srovnávací základ pro kapitolu další, která se bude zabývat právní úpravou SVJ v novém občanském zákoníku. Kapitola si dále klade za cíl označit některé konkrétní problémy vyskytující se v současné právní úpravě záležitostí společenství.

²²⁶ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 105, dále Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 327.

²²⁷ Ke stejnému názoru dospěli autoři v publikaci Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 107.

5.1 Právní povaha společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek původně nebyla přiznána právní subjektivita. K posunu v řešení tohoto problému došlo až spolu s novelou Zákona č. 103/2000 Sb. Společenství patří od účinnosti této novely mezi právnické osoby a tedy i mezi právní subjekty. Přiznání právní subjektivity se zpočátku neobešlo bez problémů, předmětná ustanovení Zákona byla dokonce napadena ústavní stížností skupiny poslanců, kteří namítali, že „*Narušuje princip právní jistoty podle v čl. 1 Ústavy, když právní úkony SVJ a výkon práv a povinností, které jim zákon přiznává či ukládá, mají podle této novely nahradit právní vztahy, které byly konstituovány výlučně na smluvním základě, zákonodárce podrobuje vlastníky jednotek zákonem přikázaným povinnostem, které vyplývají z výkonu funkce orgánů společenství a které překračují ústavní rámec obsahu a ochrany vlastnického práva, klade se nepřiměřený důraz na kolektivní stránku realizace práv, spojených s užíváním a nakládáním s domem a jednotkami, potlačují se individuální vlastnická práva a autonomie jedince*“.²²⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj naopak vyjádřilo tento názor: „*Zákon musel vzhledem k tomu, že jednotka, ač není samostatnou věcí, je přesto v rozsahu stanoveném zákonem samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, upravit vztahy mezi vlastníky jednotek (a zároveň spoluvlastníky společných částí domu) specifickým způsobem*“.²²⁹ Ústavní stížnosti nebylo vyhověno. I po více než desetiletém odstupu se lze plně ztotožnit s odůvodněním Ústavního soudu, uvedeném v rozhodnutí spis. zn. pl. ÚS 51/2000, který, zobecníme-li jeho závěry, judikoval, že byla přijata zvláštní právní úprava vycházející ze spoluvlastnické koncepce, kde budova je hlavním předmětem vlastnictví, zatímco jednotka je předmětem vedlejším a také reálně neoddělitelnou částí budovy, tuto koncepci spoluvlastnictví umožňuje občanský zákoník a nutnost zvláštní právní úpravy je dána specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitelnými částmi budovy. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek, **právní úprava má na výše uvedená specifika reagovat**, přičemž se jedná o projev ústavní zásady uvedené v čl. 11 odst. 3 Listiny, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy

²²⁸ Rozhodnutí ÚSČR spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

²²⁹ Rozhodnutí ÚSČR spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

5.1.1 Způsobilost společenství vlastníků jednotek k právům a povinnostem a k právním úkonům

Zvláštním znakem SVJ je jeho **speciálně vymezená právní subjektivita**, která bývá také označována jako „princip vymezené právní subjektivity“.²³⁰ Tato způsobilost je výslovně stanovena zákonem (ust. § 9 Zákona), což je v souladu s ustanovením § 19a ObčZ.²³¹ Tato způsobilost vychází ze správy domu, která zahrnuje i provoz a opravy (udržování) společných částí domu, právě, v rámci jichž je společenství oprávněno vykonávat práva a zavazovat se. Zákonné meze této způsobilosti si společenství nemůže platně rozšířit ve stanovách, takové ustanovení jakož i následné právní úkony společenství by byly postiženy absolutní neplatností podle ust. § 39 ObčZ. Správa domu (resp. jeho společných částí) se skládá z mnoha činností, kromě výše uvedených např. zajištění dodávek energií, odvoz odpadu, provoz výtahu, antény, zajištění revizí, deratizací apod. Je právem i povinností všech vlastníků jednotek podílet se na této správě domu v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.

Novelou č. 451/2001 Sb. bylo do Zákona zařazeno ustanovení § 9a, což bylo reakcí na tehdejší sporné otázky, v jakých věcech je vlastně SVJ oprávněno právně jednat, například zda je oprávněno svým jménem vymáhat dlužné zálohy na služby spojené s užíváním bytu vůči svým členům – vlastníkům bytů (jednotek). Ustanovení § 9a Zákona konkretizuje **způsobilost společenství k právním úkonům**, přičemž demonstrativně stanoví předměty smluv, které je společenství oprávněno svým jménem uzavírat. Protože uvedené smlouvy uzavírá SVJ svým jménem, jemu samému v rámci těchto smluvních vztahů vznikají práva a povinnosti. Dodavatelé služeb tak mohou například uzavřít smlouvu s SVJ jako jediným subjektem a nemusí uzavírat smlouvy s každým vlastníkem jednotky zvlášť, což je samozřejmě výhodné. V oprávnění uzavírat smlouvy o dodávce služeb je výslovně stanoveno, že se jedná o služby spojené s užíváním jednotek, aby se zamezilo pochybnostem, zda SVJ může takové smlouvy uzavírat, jen pokud jde o společné části domu, nebo i právě ohledně jednotek.²³² Druhý odstavec uvedeného zákonného ustanovení opravňuje SVJ k provedení **rozúčtování cen služeb** na jednotlivé vlastníky jednotek.²³³ Toto oprávnění dále doplňuje ustanovení § 11 odst. 4 Zákona, které určuje způsob rozhodování o rozúčtování cen služeb na

²³⁰ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 103, dále Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 99, k omezené právní subjektivitě podrobněji také v Kocourek, J., Čermák, J., Peštuka, J., Kodex bytového práva, str. 259-262.

²³¹ Způsobilost právnické osoby nabývat práva a povinnosti může být omezena jen zákonem.

²³² Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 162.

²³³ Přednost má však použití zvláštního předpisu, pokud způsob rozúčtování stanovuje – vyhláška 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.

jednotlivé vlastníky, konkrétně se tak musí stát třemi čtvrtinami většiny přítomných hlasů. Pro úplnost je nutné uvést, že se zde jedná o určení způsobu rozúčtování, nejedná se o konkrétní rozúčtování cen.

Kromě sjednání pojištění domu je společenství dále oprávněno **pronajímat společné části domu a jednotky** ve spoluvlastnictví všech jeho členů.²³⁴ Jako určitý problém lze spatřovat, že Zákon neuvádí, kdo o nájmu společných částí domu za SVJ rozhoduje (tedy zda shromáždění či výbor). Nejvhodnější řešení je v této situaci vymezit tuto působnost ve stanovách konkrétního SVJ, pokud by však k tomuto určení nedošlo, lze se domnívat, že o pronájmu by rozhodoval výbor, neboť zákon shromáždění vlastníků jednotek tuto působnost výslovně nepřiznává.²³⁵ Stejný problém se objevuje i u absence bližší právní úpravy způsobu rozhodování o pronájmu jednotky, která je v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Zde je nutné si všimnout, že na právní režim takové jednotky (nikoli společných částí domu) by se zřejmě měla použít obecná občanskoprávní úprava podílového spoluvlastnictví²³⁶, a proto by i o uzavření nájemní smlouvy měli rozhodovat jednotliví spoluvlastníci většinou hlasů. Druhá varianta, která se nabízí, je, že o uzavření smlouvy by taktéž rozhodovalo samotné SVJ. Komentářová literatura dovozuje, že v praxi nepůjde o tak veliký problém, protože ať již budou rozhodovat podíloví spoluvlastníci nebo shromáždění, bude se rozhodovat nadpoloviční většinou hlasů.²³⁷ Problematika pronájmu absolutně společných a relativně společných částí domu byla nastíněna v oddíle 3.5.3 této práce.

SVJ je také aktivně legitimováno k **vymáhání plnění povinností vlastníků jednotek** (shrňme-li, jedná se o povinnosti uložené ustanoveními § 13 odst. 1, 2 a 4 a § 15 odst. 1 a 2 Zákona), což situaci vymáhání pohledávek výrazně zjednodušuje, neboť splnění povinnosti vymáhá jen jediný subjekt, nikoli všichni ostatní vlastníci.

Výše uvedená omezení tak vymezují rozsah, ve kterém může jednat statutární orgán SVJ. V případě, že výbor SVJ tato omezení překročí, nebude jednání SVJ vůbec zavazovat, neboť bude absolutně neplatné. Totéž platí i o nabývání majetku.

²³⁴ Ust. § 9a odst. 1 písm. c) Zákona.

²³⁵ Ke stejnému závěru došli autoři v publikaci Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 162.

²³⁶ Ust. § 139 odst. 2 ObčZ.

²³⁷ To, že bude rozhodovat shromáždění, ačkoli tak Zákon výslovně nestanoví, je dovozováno ze skutečnosti, že výbor nemůže rozhodovat, neboť se jedná o další činnost SVJ, která však není správou domu – srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 163.

Jako problém současné právní úpravy lze spatřovat v **nejasnosti obsahu zvláštní právní subjektivity SVJ a způsobilosti k právním úkonům**. Z takto vymezené právní způsobilosti totiž vznikaly a vznikají výkladové problémy, z nichž byly mnohé řešeny v rámci judikatury, např. zda může společenství uzavřít úvěrovou smlouvu, zda může nabývat pozemky, převzít ručení za dluhy vlastníku jednotek atd. Obecně lze říci, že SVJ může nabývat nemovitosti pouze k výkonu správy, přičemž tato podmínka z nabývání majetku SVJ většinou vylučuje.²³⁸ SVJ je dále oprávněno uzavřít úvěrovou smlouvu, avšak pouze za předpokladu, že získané prostředky jsou určeny na správu domu.²³⁹ Pokud se týká přebírání závazků ze strany SVJ za člena SVJ (příp. za třetí osobu), lze souhlasit s názorem T. Dvořáka, podle kterého není SVJ způsobilé převzít dluhy či ručení, neboť to přesahuje rámec způsobilosti SVJ.²⁴⁰

Soudně bylo rozhodnuto i o tom, že SVJ, resp. jeho shromáždění není oprávněno měnit stanovy SVJ, neboť do pravomoci shromáždění nemohou spadat úkony, k nimž SVJ není způsobilé.²⁴¹

Vzhledem k tomu, že právní úprava výslovně nezavádí možnost přeměny SVJ na jiný typ právnické osoby, je tato transformace SVJ vyloučena. T. Dvořák také argumentuje tím, že tato otázka není věcí legální licence, nýbrž věcí statusovou, která je již ze své podstaty kogentního charakteru, s čímž se lze ztotožnit.²⁴²

V souvislosti s právní subjektivitou společenství je nutné rozlišovat dvojí právní režim společenství. Na jedné straně vznikají společenství s právní subjektivitou (podle novely č. 103/2000 Sb.), zatímco na druhé straně ještě existují společenství bez právní subjektivity podle ustanovení § 9 odst. 4 Zákona. Režim tohoto na druhém místě uvedeného společenství pak podléhá právní úpravě účinné před 1.7.2000. Právní teorie tak rozlišuje mezi standardním vznikem SVJ a tzv. „odloženým“ vznikem SVJ. Odloženým vznikem se rozumí, že vznik SVJ jako subjektu práv a povinností je odložen až do prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byly bytovému družstvu doručeny listiny dokládající, že jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.²⁴³

²³⁸ Vrchní soud v Praze rozhodoval ve věci nabývání pozemků do majetku SVJ pod spis. zn. 11 Cmo 212/2005, Krajský soud v Hradci Králové pod spis. zn. 30 Ca 44/2002 judikoval: „Hranice způsobilosti SVJ jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem (nabytím pozemku), vykonává SVJ správu domu či nikoliv.“

²³⁹ Např. poskytnutí úvěru na rekonstrukci fasády domu, opravu střechy apod.

²⁴⁰ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 255.

²⁴¹ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 29 Cdo 406/2010.

²⁴² Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 347.

²⁴³ Ust. § 9 odst. 4 Zákona.

SVJ tak opět vzniká automaticky ze zákona. Uvedené společenství bez právní subjektivity nemá stanovy a neaplikují se na něj Vzorové stanovy. Podle Zákona tak přichází v úvahu tři formy správy, tedy správa prováděná SVJ, správa shora uvedeným společenstvím bez právní subjektivity a nakonec správa vykonávaná v domě, kde nedošlo k naplnění zákonných podmínek pro vznik SVJ. Mnohost formy správy působí v Zákoně nepřehledně a právní úprava by měla být v tomto zjednodušena.²⁴⁴

SVJ je současně nadáno i procesní subjektivitou a procesní způsobilostí. Závěrem je důležité uvést, že právní subjektivitu i způsobilost k právním úkonům nabývá SVJ okamžikem svého vzniku, nejsou vázány na okamžik zápisu SVJ do rejstříku SVJ. Ustanovení § 9a Zákona představuje demonstrativní výčet oprávnění SVJ, proto při zachování výše uvedených podmínek není omezen pouze na uvedené okruhy.

5.1.2 Delikt ní způsobilost společenství vlastníků jednotek

Společenství je odpovědné za své právní jednání, zejména odpovídá za škodu, kterou způsobilo. V nedávné době byl přijat zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob, který je v naší právní úpravě poměrně průlomový. Otázkou je případná trestní odpovědnost SVJ a způsob aplikace tohoto zákona na SVJ. Obtížně si lze totiž představit, že by SVJ byl uložen trest zrušení právnické osoby, zákaz činnosti apod., neboť v důsledku tohoto by nebyl potrestán nikdo jiný než vlastníci bytů a navíc by se ukládáním těchto trestů vytvořil nejistý právní stav. Vzhledem k omezené právní způsobilosti SVJ sice nepřichází většina trestních jednání, které se právnická osoba může podle uvedeného zákona dopustit, v úvahu, teoreticky by však k naplnění skutkových podstat některých trestných činů ze strany SVJ dojít mohlo (např. zkršlování údajů o stavu hospodaření a jmění podle ust. § 254 trestního zákoníku) Pak by ovšem aplikace tohoto zákona byla na místě, neboť není omezena pouze na obchodní společnosti, či podnikatele, na které se zákon bude zřejmě aplikovat nejčastěji. Stanovení výjimek ve prospěch SVJ, minimálně v rozsahu trestů, kterými by mohlo být postiženo, by mohlo být do příslušného zákona doplněno, potřeby novelizací tohoto zákona ukáže až praxe při jeho aplikaci v příštích několika letech.

²⁴⁴ Na uvedený problém je poukazováno také v článku Petr, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě. Právní fórum, 2010, č. 3, str. 279.

5.1.3 Majetková autonomie společenství vlastníků jednotek

Ustanovení § 9 Zákona také přiznává, byť v omezeném rozsahu, společenství majetkovou autonomii, kdy určuje, že společenství má právo nabývat veškeré předměty občanskoprávních vztahů, tedy věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory. Důležité je, že společenství není sdružením majetku a vlastníci jednotek žádný majetek nesdružují.

Předmětné ustanovení zároveň omezuje účel nabývání těchto předmětů, který musí odpovídat speciálně vymezené právní subjektivitě společenství. Vzhledem k tomu, že SVJ majetek za určitým účelem nabývá, mělo by jej k tomu následně i používat. Nabývat majetek může SVJ jak k provozování svého základního i vedlejšího předmětu činnosti.²⁴⁵ Tyto podmínky pro nakládání s majetkem jsou stanoveny poměrně striktním způsobem. Vznikají tak otázky, zda může společenství například pronajmout svůj majetek k podnikání třetí osoby (neboť takové nakládání jistě není správou, provozem ani opravou domu). Někteří autoři dovozují, že SVJ nemůže pronajmout majetek třetí osobě, která nevyvíjí činnost v rámci správy domu, nicméně přiznávají, že k tomuto často fakticky dochází.²⁴⁶ Lze se domnívat, že by se Zákon mohl v tomto ohledu změnit. Právní úprava není v tomto ohledu praktická, pro společenství by bylo jistě užitečnější, pokud by mělo oprávnění pronajmout k podnikání společnou část domu, pro kterou nemá žádné využití.

V případě zániku SVJ platí ohledně majetku SVJ (včetně závazků), že dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli v okamžiku zániku společenství.²⁴⁷

5.1.4 Ručení vlastníků jednotek za závazky SVJ

Vlastníků bytových jednotek se významným způsobem dotýká ustanovení § 13 odst. 7 Zákona, které zavádí **zákonné ručení vlastníků jednotek** za závazky společenství. To znamená, že vlastníci jsou povinni uspokojit pohledávku věřitele společenství v případě, že společenství svůj závazek samo nesplní, což odpovídá subsidiárnímu charakteru ručitélského závazku k hlavnímu závazku společenství. Vzhledem ke kogentnímu charakteru zmíněného ustanovení, nelze ručení vlastníků nijak vyloučit či snížit (stanovami, rozhodnutím

²⁴⁵ Srov. úvod kapitoly 5. této práce.

²⁴⁶ Srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 107.

²⁴⁷ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, 7 Cmo 131/2007.

shromáždění, dohodou vlastníků). Ručební povinnost vlastníků jednotek zpočátku vyvolávala nevoli a byla dokonce napadena ústavní stížností, která byla zamítnuta nálesem Ústavního soudu spis. zn. 128/2001 s tím, že vlastník má sice právo jednotku držet, užívat a disponovat s ní, ale má i povinnosti vycházející z koncepce vlastnického práva podle čl. 11 odst. 3 Listiny (vlastnictví zavazuje). Je pravdou, že při absenci ručební povinnosti vlastníků, by byla pohledávka věřitele SVJ jen těžko vymahatelná, pokud by SVJ nemělo žádný majetek.

Na rozdíl od podílových spoluvlastníků, kteří jsou ve vztahu k věřiteli v pozici solidárních dlužníků, váže Zákon míru ručení členů SVJ **na velikost jejich spoluvlastnického podílu**, přesněji na poměr těchto podílů.²⁴⁸ Dílčí ručení vlastníků je zde zvoleno vhodně, neboť solidární ručení by mohlo vést v podmínkách nuceného členství v SVJ k nespravedlivostem.²⁴⁹ Je třeba připomenout, že vlastníci jednotek **ručí celým svým majetkem**, výše plnění, kterou jsou povinni věřiteli poskytnout je však omezena velikostí jejich spoluvlastnického podílu. Toto omezení, tedy kolik bude vlastník věřiteli plnit, se však váže pouze k jedné pohledávce věřitele. Může tedy dojít k situaci, že vlastník splní do výše svého spoluvlastnického podílu jednomu věřiteli, a pak bude následně povinen plnit věřiteli dalšímu, i když celkové prostředky, které takto vlastník vynaložil, převyšují míru jeho ručební povinnosti určenou podle velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Plněním jednomu věřiteli se ručební povinnost jednotlivého vlastníka **nesnižuje**.

V případě, že se vlastníci dohodnou na jiném poměru přispívání na náklady spojené se správou domu, než v poměru jejich spoluvlastnických podílů (k čemuž je opravňuje ust. § 15 Zákona), má tato dohoda účinek pouze ve vnitřních vztazích mezi vlastníky, nikoli navenek ve vztahu k případnému věřiteli společenství.

Na ručení vlastníků se aplikují také obecná ustanovení ObčZ o ručení (§ 546 a násl.), včetně následného regresu vlastníka jednotky vůči společenství (§ 550), i když zde je nutné konstatovat, že faktická vymahatelnost náhrady za plnění, které poskytl vlastník věřiteli, může být často dosti omezená.

Konečně je vhodné zmínit problematický vztah ustanovení § 13 odst. 7 Zákona k ustanovení § 12 Zákona, které obecně stanoví míru práv a povinností vlastníků jednotek z právních úkonů týkajících se společné věci. Ustanovení § 12 ukládá odpovědnost vlastníka jednotky vůči věřiteli přímo, ustanovení § 13 odst. 7 ukládá pouze subsidiární ručební

²⁴⁸ U podílových spoluvlastníků se navíc jedná o přímou povinnost splnit závazek věřiteli, u vlastníku jednotek se jedná „pouze“ o ručení.

²⁴⁹ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 260.

povinnost. Přesto je však vztah těchto ustanovení nejasný. Právní teorie dovozuje, že se přímá odpovědnost podle ustanovení § 12 Zákona aplikuje pouze za předpokladu, že v budově nevzniklo SVJ. Pokud došlo ke vzniku SVJ, aplikuje se naopak ručební povinnost vlastníka jednotky.²⁵⁰ Toto však ze zákona přímo nevyplývá a lze to považovat za jeho nedostatek.

Ručební povinnost vlastníků jednotek podle zmiňovaného ustanovení je dále nutné odlišovat od **ručení vlastníků jednotek podle ust. § 9 odst. 2 Zákona**, proto jsou uvedeny základní rozdíly. Ručiteli podle ust. § 13 odst. 7 Zákona jsou všichni vlastníci jednotek, věřitelem může být kdokoliv, vlastníci ručí celým svým majetkem. Ručiteli podle ust. § 9 odst. 2 Zákona jsou pouze vlastníci, kteří vyjádřili souhlas s uzavřením smlouvy o zřízení zástavního práva k jejich jednotce, zástavním věřitelem může být pouze banka, vlastníci ručí pouze do výše ceny jednotky, s uzavřením zástavní smlouvy musí souhlasit tři čtvrtiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.²⁵¹ Ohledně právní úpravy ručební povinnosti podle ust. § 9 odst. 2 Zákona vzniká otázka, zda se dané ručení vztahuje na závazky ze smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, či na závazky z úvěrové smlouvy, kdy vlastník předmětné jednotky není účastníkem ani jedné z těchto smluv. Vzhledem k tomu, že Zákon samostatně ukládá ručební povinnost za závazky SVJ v ust. § 13 odst. 7, se lze domnívat, že ručení podle ust. § 9 odst. 2 se vztahuje pouze na závazky ze smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce.²⁵² I přes uvedené skutečnosti není vztah obou ručebních povinností zcela jasný, což platí i o odpovědi na otázku, zda se v ručitelském závazku podle ust. § 9 odst. 2 uplatní kromě limitu spočívající v ceně jednotky také limit podle ust. § 13 odst. 7, tedy poměr spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5.2 Problémy právní úpravy konstituování společenství vlastníků jednotek

Východiskem pro vznik SVJ je ustanovení § 9 odst. 3 Zákona. Zásadní podmínkou vzniku SVJ jakožto právního subjektu je, že v domě bylo vymezeno nejméně pět jednotek a kumulativně je splněna podmínka, že alespoň tři jednotky jsou ve vlastnictví různých subjektů (v případě, že bytové družstvo neplní povinnosti správce, jak bylo dříve uvedeno). Z textu Zákona je zřejmé, že v domě, kde jsou dvě, tři nebo čtyři jednotky nevzniká společenství, a to ani v případě, že jsou zde tři vlastníci jednotek. Stejně tak nemůže vzniknout společenství

²⁵⁰ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 186-187.

²⁵¹ Ustanovení § 11 odst. 4 Zákona.

²⁵² Ke stejnému názoru došli autoři v publikaci Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 109.

v domě s pěti a více jednotkami, které jsou však ve vlastnictví pouze dvou vlastníků jednotek. V případech, kdy nejsou dány podmínky pro vznik SVJ nemají vlastníci jednotek možnost založit je fakultativně, což lze hodnotit jako nedostatek právní úpravy, když jsou vlastníci zbaveni možnosti SVJ založit a využít tak výhod jeho existence při provádění správy.

Při splnění uvedených dvou podmínek SVJ **automaticky ze zákona vznikne**, což nemohou vlastníci jednotek nijak vyloučit (při zachování vymezení jednotek v domě). Zákon stanoví výslovně pouze jediný možný okamžik vzniku SVJ. Lze se domnívat, že by bylo vhodnější, aby SVJ vznikalo na základě aktivity projevené vlastníky jednotek namísto zákonného vzniku, neboť mnohdy si vlastníci vznik společenství ani neuvědomí, nesvolají první schůzi shromáždění, nezvolí statutární orgán a nepodají návrh na zápis společenství do rejstříku společenství. Takové společenství může fungovat jen velice obtížně, resp. vůbec.

Katastrální úřad je povinen vyrozumět ostatní vlastníky jednotek o tom, že bylo zapsáno vlastnické právo posledního ze tří vlastníků.²⁵³ Problémem je, že katastrální úřad spolu s informací o provedení vkladu vlastnického práva nesdělí ostatním vlastníkům, kdy došlo k doručení listiny s doložkou vkladu, tuto informaci si vlastníci musí následně výslovně vyžádat. Podobná povinnost je uložena vlastníkovi, který nabyt jednotku jinak než smlouvou a to ve vztahu k původnímu vlastníku budovy, zde se lze domnívat, že není důvod, aby v prvním případě se tato skutečnost oznamovala ostatním vlastníkům jednotek a ve druhém případě původnímu vlastníku. Třetí odstavec ust. § 9 Zákona nelze považovat za zcela jasný v tom, zda se povinnost vlastníka, který nabyt vlastnictví k jednotce jinak než smlouvou, vztahuje pouze na situaci, kdy toto má bezprostřední význam pro vznik SVJ či platí ve všech případech nabytí vlastnictví k jednotce. Je zjevné, že druhá varianta by neměla smysl.

Pro úplnost je třeba zmínit případ, kdy bytové družstvo je původním vlastníkem budovy a je jejím správcem, kdy SVJ vzniká až „*prvním dnem kalendářního měsíce následujících po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že jeho spoluvlastnický podíl se snížil pod jednu čtvrtinu*“.²⁵⁴ Jedná se o tzv. odložený vznik SVJ.

Dalším problémem je, že okamžik vzniku SVJ je v prve uvedeném případě vázán na den doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí posledního ze tří vlastníků jednotek, což nelze považovat za vhodné řešení, neboť tento okamžik nemusí být vždy zcela jednoznačný. Pokud by ale byl okamžik vzniku SVJ vázán například na okamžik, kdy rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva

²⁵³ Ust. § 9 odst. 3 Zákona.

²⁵⁴ Ust. § 9 odst. 4 Zákona.

třetího vlastníka k uvedené jednotce do katastru nemovitostí nabude právní moci, případně ke dni podání návrhu na zápis vlastnického práva posledního vlastníka do katastru nemovitostí, ke kterému se váže účinek převodu vlastnického práva na tohoto vlastníka, byla by sice ohledně data vzniku SVJ větší jistota, o to větší problém by bylo splnit zákonnou 60ti denní lhůtu ke konání prvního shromáždění SVJ. Uvedené skutečnosti taktéž svědčí pro změnu koncepce automatického vzniku SVJ na způsob vyžadující aktivitu vlastníků.

Klasický princip konstituování právnických osob je dvoufázový, kdy jsou právnické osoby nejprve založeny (přijetí zakladatelských dokumentů) a pak teprve vznikají zápisem do veřejnoprávní evidence (např. obchodní společnosti se zapisí do obchodního rejstříku). Zákon o vlastnictví bytů tento princip nesleduje, ba naopak obrací, neboť nejdříve stanoví okamžik vzniku SVJ, teprve pak se koná první shromáždění, které přijímá stanovy. Toto je ze strany některých autorů ostře kritizováno.²⁵⁵ SVJ vzniká zcela bez jakékoli činnosti svých členů a také v době, kdy ještě ani nemá ustaveny žádné orgány ani přijaty stanovy. Z uvedených důvodů lze považovat automatický vznik SVJ za zcela nevhodný.

Zákon nespojuje s nedodržením šedesátidenní lhůty pro svolání prvního shromáždění žádné důsledky, což lze považovat za určitou mezeru v právní úpravě. Zákon tento problém částečně řeší tím, že stanoví aplikaci Vzorových stanov na poměry takového „nečinného“ SVJ a Zákon na místo zvolených orgánů určuje orgány náhradní (ust. § 9 odst. 9).

Společenství může vzniknout pouze pro jeden dům, nikoli pro více domů najedou. V bytovém domě může existovat vedle sebe více SVJ a to v případě, že původní vlastníci (vlastníci) budovy rozhodne(ou), že se budovami rozumí jednotlivé sekce se samostatnými vchody.²⁵⁶ Pokud však takto sekce vymezeny nebyly a v celém bytovém domě vzniklo jen jedno SVJ, nemohou se jeho členové rozhodnout, že místo tohoto společenství bude v domě založeno společenství pro každou sekci. Tento závěr plyne ze skutečnosti, že způsoby zániku SVJ jsou zákonem taxativně stanoveny a SVJ tak nemůže být rozděleno, když Zákon tento způsob zániku výslovně nestanoví. Nabízí se však následující řešení, ačkoli je poměrně složité. Vlastníci jednotek by nejdříve museli změnit vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, čímž by došlo k zániku SVJ, a následně by rozhodli, že za budovu se považují jednotlivé sekce a znovu by vymezili jednotky v prohlášení vlastníka, nyní už v samostatném prohlášení pro každou sekci. Po splnění příslušných zákonných podmínek by

²⁵⁵ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 291, Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 82.

²⁵⁶ Další podmínky viz ust. § 2 písm. a) Zákona.

v každé sekci mohlo vzniknout samostatné SVJ. Lze uzavřít, že Zákon by měl upravit, nebo alespoň umožnit jednodušší způsob rozdělení existujícího SVJ.

Další problém současného Zákona lze spatřovat v tom, že jasně nestanoví, zda při vzniku SVJ podle ustanovení § 9 odst. 4 je nutné splnit podmínku existence alespoň pěti jednotek, z nichž tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Lze dovodit, že tato podmínka by pro vznik SVJ měla platit v každém případě. Připustíme-li opak, mohly by pak teoreticky vznikat SVJ i v budovách, kde jsou například pouze tři jednotky, což nekoresponduje s účelem vzniku SVJ podle platné právní úpravy.

SVJ se obligatorně zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek (dále jen „rejstřík“). V době, kdy byla SVJ přiznána právní subjektivita se SVJ zapisovalo do obchodního rejstříku, což ale přinášelo problémy, neboť tím SVJ automaticky získávalo status podnikatele. Následně byl pro společenství založen zvláštní rejstřík. Vzhledem k výše popsanému způsobu vzniku SVJ je zřejmé, že zápis SVJ do rejstříku musí být deklaratorní. Ustanovení § 10 Zákona vyjmenovává údaje, které jsou předmětem zápisu do rejstříku a v druhém odstavci určuje šedesátidenní lhůtu výboru či pověřenému vlastníku k podání návrhu na zápis SVJ do rejstříku.²⁵⁷ Ani s nedodržením této lhůty nespojuje Zákon pro SVJ negativní důsledky, naopak výslovně ukládá rejstříkovým soudům povinnost provést zápis SVJ i v tomto případě. Ustanovení § 10 odst. 4 Zákona určuje subsidiární použití ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu pro zápis do rejstříku společenství, toto však může působit určité výkladové problémy. Obchodní zákoník totiž obsahuje jak procesněprávní tak i hmotněprávní ustanovení o obchodním rejstříku a díky takto široce pojatému ustanovení § 10 odst. 4 Zákona není zřejmé, zda se použijí pouze uvedené procesní nebo i hmotněprávní ustanovení obchodního zákoníku.²⁵⁸

Díky automatickému vzniku SVJ za splnění zákonných podmínek se objevuje další problém. V případě, že není řádně svoláno první shromáždění SVJ, či na takovém shromáždění nejsou zvoleny orgány SVJ, uplatňuje se náhradní pravidlo²⁵⁹, že funkci orgánů plní vlastník s kvalifikovaným podílem na společných částech domu a není-li takový, pak vlastníci, kteří se stali členy SVJ ke dni jeho vzniku.²⁶⁰ Pokud by z nějakého důvodu nebylo možné tento postup použít, SVJ by pravděpodobně zůstalo bez osoby, která by jeho jménem

²⁵⁷ Lhůta počíná běžet dnem zvolení statutárního orgánu.

²⁵⁸ Na tento problém je poukazováno i v publikaci Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 167.

²⁵⁹ Viz ust. § 9 odst. 9 ZoVIB.

²⁶⁰ Ve většině případů tedy budou funkci orgánů zastávat první tři vlastníci jednotek.

mohla jednat. Další nevýhodou uvedeného pravidla může být skutečnost, že zákon staví do pozice orgánu SVJ *první* tři vlastníky, kteří s existencí své funkce nemusí být vůbec obeznámeni, přesto však za její výkon odpovídají (např. povinnost podat návrh na zápis do rejstříku apod.).²⁶¹ Vzhledem k tomu, že funkce těchto vlastníků vzniká ze zákona, nemohou se zřejmě své funkce vzdát jako zvolení členové výboru, a jsou tak k zastávání své funkce v podstatě donuceni. Méně komplikací by mohlo přinést takové řešení, podle kterého by chybějící členy statutárního orgánu mohl jmenovat soud.

5.3 Zánik společenství vlastníků jednotek

Zákon stanoví pro zánik společenství tři způsoby, kterými je zánik domu, dále situace, kdy se vlastníci všech jednotek dohodnou na změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy a posledním způsobem zániku SVJ je případ, kdy se vlastníkem všech jednotek v budově stane jediný subjekt, který vymezení jednotek zruší a stane se tak místo vlastníkem jednotek vlastníkem budovy jakožto celku.

Zánik domu lze chápat buď jako faktické zničení domu (požár), ale i jako situaci, kdy dům přestane splňovat charakteristiky domu podle Zákona.²⁶² Zrušením vymezení jednotek podle ust. § 5 odst. 6 a 7 Zákona pozbydou jednotky charakter samostatného předmětu vlastnictví, budova bude napříště nerozděleným domem. Předmětem vlastnictví či spoluvlastnictví se tedy stává celá budova. Vlastnické právo k jednotkám zaniká okamžikem vkladu uvedené dohody či prohlášení do katastru nemovitostí. V případě, že má vzniknout podílové spoluvlastnictví budovy, budou podíly spoluvlastníků na budově odpovídat velikosti podílů, které měli dříve na společných částech domu. Zákon výslovně neřeší osud zastavěného pozemku, lze dovodit, že se vlastnictví k pozemku nijak nemění, tedy pokud byli spoluvlastníci budovy zároveň spoluvlastníky pozemku, budou dále spoluvlastníky pozemku i nadále a to opět se stejnou velikostí spoluvlastnického podílu. Jak již bylo dříve uvedeno, lze v tomto případě se spoluvlastnickým podílem na pozemku samostatně disponovat.

Se situací, že by přestaly existovat podmínky vzniku SVJ (případá v úvahu zánik jedné z nich či dokonce obou najednou), tedy existence alespoň pěti jednotek ve vlastnictví alespoň tří různých subjektů, Zákon zánik SVJ nespojuje. Tato otázka byla již řešena v rozhodovací

²⁶¹ Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka, str. 96-97.

²⁶² Zánik domu znamená změnu faktického stavu, v důsledku níž dům přestane splňovat definiční znaky podle zákona o vlastnictví bytů, může se jednat o zničení domu, přestavbu, v důsledku které ztratí charakter domu či dokonce budovy (stane se z ní garáž, skleník apod.) – srov. Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 74.

praxi soudu a judikatura se drží názoru, že nestanoví-li tento způsob zániku SVJ výslovně zákon, nelze jej dovozovat, tedy konkrétně: „*Zánik společenství nastává pouze na základě zákonem stanovených skutečností. Těmi jsou zánik domu a zrušení rozdělení domu na jednotky. Nelze rozšiřovat možnosti zániku společenství uvedené v § 9 odst. 15 zákona o vlastnictví bytů, tento je nutno vykládat restriktivně.*“²⁶³ Způsoby zániku SVJ stanoví Zákon taxativně. Stejný názor vyjadřuje i T. Dvořák: „*Jedná se o podmínky vzniku, nikoliv zániku SVJ*“.²⁶⁴ Lze se domnívat, že zánik SVJ jako důsledek zaniknutí výše uvedených podmínek by měl být v právní úpravě zakotven, neboť může docházet k situacím, kdy společenství bude existovat v domě, ve kterém nabyt do vlastnictví všechny jednotky jeden vlastník. V tomto případě by však musela být vyřešena otázka okamžiku, ke kterému by SVJ zaniklo, neboť skutečnost, že došlo k zániku předmětných podmínek, nemusí být ostatním vlastníkům ani třetím osobám známa.²⁶⁵

Právnícká osoba zaniká ke dni výmazu z obchodního či jiného rejstříku, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.²⁶⁶ Zákon o vlastnictví bytů tak činí, kdy váže okamžik zániku SVJ na okamžik vkladu spoluvlastnického práva (druhý případ zániku SVJ) či vkladu listiny o zrušení vymezení jednotek v domě (třetí příklad zániku SVJ) do katastru nemovitostí. Již proto se lze domnívat, že zápis skutečnosti, že SVJ zaniklo, do rejstříku SVJ nemůže být konstitutivní. T. Dvořák naopak vyjadřuje myšlenku, že zápis zániku SVJ do rejstříku SVJ konstitutivní je.²⁶⁷

V právní teorii vznikla sporná otázka ohledně aplikace ustanovení o likvidaci podle obchodního zákoníku na případ zanikajícího společenství. Úprava likvidace v obchodním zákoníku funguje jako obecná úprava pro likvidaci všech právníckých osob, pokud podle ust. § 20a odst. 3,4 ObčZ z ustanovení upravujících tyto právnícké osoby nevyplývá něco jiného. V již uvedeném judikátu 7 Cmo 131/2007 se Vrchní soud v Praze vyslovil názor: „*Ohledně jmění zanikajícího společenství platí, že dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli v okamžiku zániku společenství.*“ Zde je nutné připomenout, že proces zániku, jak bylo již výše uvedeno, není rozčleněn na fázi zrušovací a fázi zániku, neboť SVJ zanikne přímo splněním zákonných podmínek. Nelze pak provádět likvidaci u subjektu, který již zanikl. Podle uvedeného judikátu: „*SVJ se nemůže nacházet v právní*

²⁶³ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 131/2007.

²⁶⁴ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 346.

²⁶⁵ Srov. Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 82, dále Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 122.

²⁶⁶ Ust. § 20a odst. 2 ObčZ.

²⁶⁷ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 346.

situaci zrušení“. Podobně jako u institutu založení SVJ právní úprava nikde nehovoří ani o rušení SVJ. Uvedené taktéž vede k závěru, že zápis zániku SVJ do rejstříku SVJ je pouze deklaratorní. Pro likvidaci, která se provádí po první fázi zrušení právnické osoby, tak není u SVJ místo. U SVJ se tak zřejmě uplatňuje princip předvídaný ust. § 20a odst. 3 ObčZ, neboť z právní úpravy SVJ vyplývá něco jiného, než že se použijí ustanovení o likvidaci. Je zřejmé, že pro zamezení pochybnostem by mohl Zákon ustanovení o provedení likvidace výslovně vyloučit. Nutno zmínit, že existují i opačné názory, že likvidace se na právní poměry SVJ použít musí, neboť občanský zákoník obecně stanoví podmínky likvidace pro všechny právnické osoby.²⁶⁸

5.4 Některé problémy právní úpravy vnitřní organizace společenství vlastníků jednotek

V této kapitole budou vytýčeny některé problémy právní úpravy současného Zákona, týkající se organizační struktury SVJ.

Právní úprava působnosti orgánů SVJ je poměrně strohá, což lze do jisté míry považovat za nedostatek, neboť pak často dochází k doplňování chybějící právní úpravy na podzákonné úrovni. Například ve srovnání s vymezením působnosti orgánů obchodních společností, je právní úprava SVJ v této oblasti naprosto minimální. Toto nelze hodnotit kladně, neboť členům SVJ jako neprofesionálním osobám (a zejména těm, kdo zastávají funkce ve výkonných orgánech SVJ) by zákon měl poskytnout podrobnější pravidla fungování orgánů SVJ. V Zákoně například chybí ustanovení o předpokladech pro výkon funkce člena voleného orgánu, o jeho rezignaci, odvolání a podobně. V současném právním řádu chybí právní úprava vztahu člena výboru jako statutárního orgánu ke společenství, což lze také považovat za nedostatek, neboť jak již bylo výše uvedeno, neměla by být analogicky používána ustanovení obchodního zákoníku.

Pokud se týká shromáždění, již samotný název „shromáždění vlastníků jednotek“ není zcela výstižný a spíše by měl znít „shromáždění členů společenství vlastníků jednotek“. Tato skutečnost však v praxi nepůsobí potíže, jde jen o další důsledek nejednotnosti pojmosloví.

²⁶⁸ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 346-347.

Zákon je dále nedokonalý v tom, že podrobněji neurčuje působnost shromáždění, což činí až Vzorové stanovy.²⁶⁹ SVJ není jejich textem vázáno, v praxi jejich plné znění často přebírají. Ve vlastních stanovách je SVJ oprávněno upravit otázky fungování shromáždění a výboru podrobněji, avšak vždy v mezích Zákona. Zákon dále nestanoví, kdo je oprávněn svolat shromáždění v případě, že není řádně svoláno podle pravidel v ust. § 11 odst. 1, což se opět snaží napravit Vzorové stanovy.²⁷⁰

Pokud jde o usnášeníschopnost shromáždění, objevuje se v praxi opakovaně problém plynoucí z nezájmu členů SVJ o chod společenství. Shromáždění tak nezřídka není schopné se usnášet, což může být pro SVJ velice závažné, například pokud je potřeba rozhodovat kvalifikovanou většinou. V této souvislosti se objevila otázka, zda připadá v úvahu rozhodování tzv. „per rollam“, tedy mimo schůzi shromáždění. Zákon tento způsob rozhodování výslovně nezmiňuje, a Vzorové stanovy jej připouští jen v situacích podle ust. § 11 odst. 5 a § 13 odst. 3 Zákona. Proto lze dovodit, že v současné době nelze v jiných případech rozhodovat způsobem per rollam, než pouze v uvedených dvou situacích a současně v případě, že to stanovy SVJ umožňují.²⁷¹ Existují naproti tomu i názory, že takto rozhodovat lze, neboť zákon tento způsob rozhodování nezakazuje.²⁷² Vznikla dále otázka, zda při uvedené formě hlasování musí hlasovat všichni vlastníci, či zda tímto způsobem mohou dodatečně hlasovat ti, kteří se neúčastnili shromáždění vlastníků. Vrchní soud v Praze, který se touto otázkou zabýval, judikoval: „Zákon neumožňuje členům SVJ, kteří nebyli z jakéhokoliv důvodu přítomni na schůzi shromáždění SVJ, aby projevíli svou vůli dodatečně i mimo shromáždění SVJ.“²⁷³ Dále nejsou vůbec určeny podrobnosti rozhodování, např. lhůta k vyjádření vlastníka, náležitosti návrhu, není také stanoveno, jakým způsobem má vlastník vyjádřit nesouhlas, či co přesně se rozumí označením záležitosti, k níž je souhlas vydáván.²⁷⁴

Výslovné zavedení možnosti rozhodovat per rollam lze považovat v právní úpravě SVJ za potřebné, v tomto případě je však třeba mít na paměti riziko zneužití takového rozhodování. Z tohoto důvodu by měl být uvedený způsob přijímání rozhodnutí podrobně upraven zákonem.

²⁶⁹ Některá oprávnění shromáždění se nacházejí na různých místech Zákona, konkrétně v ust. § 9 odst. 12, § 9 odst. 8, § 15 odst. 2.

²⁷⁰ Čl. VII odst. 6 Vzorových stanov.

²⁷¹ Srov. Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 409.

²⁷² Srov. Dvořák T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 306.

²⁷³ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 160/2008.

²⁷⁴ Vzorové stanovy čl. XII.

Nejasnosti panují ohledně některých ustanovení o potřebě kvalifikované většiny při rozhodování shromáždění (ust. § 11 odst. 4, 5 Zákona). Odstavec 5 totiž požaduje k přijetí rozhodnutí tří čtvrtin **všech vlastníků**, což vyvolává otázku, zda Zákon skutečně zamýšlel, aby se v této situaci rozhodovalo podle osob (hlav). Vzhledem k tomu, že principem Zákona je, že vlastníci hlasují podle spoluvlastnických podílů (§ 11 odst. 3 Zákona), lze dovodit, že se tento princip uplatní i v případě rozhodování podle ust. § 11 odst. 5 Zákona. Ze Zákona také není zcela jednoznačné, o jak závažných opravách je třeba rozhodovat kvalifikovanou většinou, a o kterých opravách tak může rozhodovat statutární orgán. Nejasnosti mohou vznikat nad obsahem pojmů jako např. změna vzhledu domu (ust. § 13 odst. 3 Zákona).

Zákon výslovně neupravuje možnost člena SVJ obrátit se na soud v případě, že je usnesení shromáždění nezákonné nebo není v souladu se stanovami, podobně jako činí obchodní zákoník v ust. § 131. Oproti společníkům obchodních společností však dává Zákon přehlasovaným vlastníkům zvláštní oprávnění žádat soud, aby rozhodl o důležité otázce, v níž rozhodlo shromáždění (ust. § 11 odst. 3). Vznikla proto otázka, zda lze soudně přezkoumat usnesení shromáždění pouze podle uvedeného ustanovení Zákona, protože danou problematiku upravuje poměrně komplexně, či zda lze podat žalobu o určení neplatnosti usnesení podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř. Žaloba podaná podle uvedených dvou ustanovení lze totiž podat za podstatně odlišných podmínek.²⁷⁵ Oba závěry mají klady i zápory.²⁷⁶ Vrchní soud v Praze v rozhodnutí spis. zn. 14 Cmo 523/2006 judikoval: „*Kromě postupu podle ust. § 11 odst. 3 Zákona nelze k závěru o neplatnosti usnesení shromáždění dospět v rámci řízení podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř., ani v rámci posouzení předběžné otázky v jiném řízení.*“²⁷⁷ S tímto stanoviskem souhlasí část odborné literatury.²⁷⁸ Někteří autoři se s uvedeným neztotožňují s odvoláním na skutečnost, že nelze upřít vlastníkům právo na soudní ochranu a je tedy třeba použít obecnou občanskoprávní úpravu neplatnosti právních jednání.²⁷⁹

Ustanovení § 9 odst. 7 písm. b) působí poněkud matoucím dojmem, neboť by se z něj dalo dovozovat, že pověřený vlastník je pověřen až v případě, že se nepodařilo zvolit výbor,

²⁷⁵ Žalobu podle ust. § 11 odst. 3 Zákona může na rozdíl od žaloby podle ust. § 80 o.s.ř. podat jen přehlasovaný vlastník jednotky a to v dané lhůtě.

²⁷⁶ Srov. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 102-104.

²⁷⁷ Podle rozhodnutí NSČR spis. zn. 29 Cdo 383/2010 brání ust. § 11 odst. 3, věty třetí Zákona tomu, aby byla platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném řízení, nelze ji tudíž posuzovat v řízení o žalobě podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, dále srov. rozhodnutí VS V Praze spis. zn. 7 Cmo 188/2009

²⁷⁸ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 177.

²⁷⁹ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 322.

právní teorie však dovozuje, že stanovy SVJ musí určit za svůj statutární orgán buď výbor anebo pověřeného vlastníka. Určení pověřeného vlastníka tak není jakousi „náhradní variantou“ pro případ neúspěchu při volbě výboru.²⁸⁰

Více výkladů umožňuje i ustanovení § 9 odst. 9 Zákona, neboť výslovně nestanoví, zda se „náhradní varianta“ pro případ, že se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo tyto orgány nezvolí z jiného důvodu, uplatní pouze v případě prvního „ustavujícího“ shromáždění či i ve všech případech, kdy se SVJ ocitne bez statutárního orgánu (např. z důvodu odstoupení členů výboru, kdy jich zůstane méně, než je stanoveno zákonem, nebo jim uplyne funkční období a nepodaří se zvolit nové).²⁸¹ Lze se přiklonit spíše k variantě, že funkci statutárního orgánu plní vlastník či vlastníci jednotek uvedení v předmětném ustanovení vždy, když nebude mít SVJ funkční výbor a nejen v situaci ustavování SVJ.²⁸² Pokud by se totiž tento princip nepoužil, jednoduše by se mohlo stát, že SVJ v průběhu své existence zůstane bez statutárního orgánu a tedy neschopné právně jednat.²⁸³ Je nutné připustit, že fungování statutárního orgánu, kterým by byli „zakládající“ vlastníci jednotek podle předmětného ustanovení, by byl již sám o sobě dost problematický.²⁸⁴

Dalším problémem současné právní úpravy je, že nestanoví, kterým okamžikem končí výkon funkce statutárního orgánu, zda tedy okamžikem uplynutí funkčního období, či zda člen ještě po nějakou dobu ve funkci setrvává obdobně, jako je tomu v obchodním zákoníku. Právní teorie zastává dva názory.²⁸⁵ Podle prvního stanoviska v případě, že stanovy SVJ stanoví kratší, než pětileté funkční období, a výslovně neurčují, že funkce zaniká uplynutím funkčního období, zaniká funkce až se zvolením nového člena výboru, to vše ale maximálně do pěti let od zvolení původního člena, v opačném případě by se to přičilo Zákonu. Druhým zastávaným stanoviskem je, že funkce zaniká uplynutím doby, na kterou byla stanovena bez ohledu na to, zda je funkční období kratší než pět let, či pětileté.²⁸⁶ Možnost, že by člen výboru po skončení svého funkčního období ještě určitou dobu ve své funkci pokračoval (jako

²⁸⁰ Srov. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 126.

²⁸¹ V praxi se lze často setkat se situací, že žádný vlastník jednotky nechce funkci člena výboru zastávat.

²⁸² Stejně se uvádí v komentáři k ust. § 9 odst. 9 ZoVIB – srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář.

²⁸³ Zákon neumožňuje soudu určit členy orgánu společenství – srov. rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 4912/2008.

²⁸⁴ Srov. Ditmarová, M. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. Právní fórum, 2010, č. 6, str. 283 – autorka považuje předmětné ustanovení za velmi přísné až hraničící s ústavností, pokud by bylo členům upřeno zvolit i jinou osobu

²⁸⁵ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 130.

²⁸⁶ Srov. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 138, dále také Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 338.

je tomu v obchodním zákoníku), by zřejmě mohla být obsažena ve stanovách konkrétního SVJ. Objevuje se i názor, že nemá-li Zákon konkrétní ustanovení o zániku funkčního období a je tedy třeba zajistit fungování SVJ, výbor funguje i po uplynutí funkčního období.²⁸⁷

V souvislosti s trváním funkčního období výboru také není ze Zákona zřejmé, zda funkční období vždy uplyne výboru jako celku, či zda běží každému členu výboru zvlášť.²⁸⁸ Tento problém uspokojivě neřeší ani judikatura. Prvá varianta by přitom mohla způsobit problémy. Např. v situaci, kdy by byli za některé odstoupivší členy výboru zvoleni členové noví, by vznikla poměrně nepřehledná situace v tom smyslu, že by dodatečně zvoleným členům běželo pouze „zbývající“ funkční období, tedy doba, která k výkonu funkce zbývala původním odstoupivším členům. Zákon však výslovně určuje funkční období pro „výbor“ jako celek, což bohužel hovoří spíše pro použití uvedené varianty. V praxi se však uplatňuje varianta druhá, tedy že funkční období každého člena výboru běží samostatně, přičemž rejstříkové soudy se proti tomuto odmítavě nestaví.²⁸⁹

Další diskutovanou otázkou je možnost zvolení třetí osoby (nevlastníka jednotky v předmětném domě) za člena výboru. Zákon tuto otázku výslovně neřeší. Vzorové stanovy určují, že za člena výboru lze zvolit pouze člena SVJ. Právní teorie se nad touto otázkou neshoduje, její část zvolení třetí osoby členem výboru dovozuje²⁹⁰, větší část právní teorie se přiklání k tomu, že toto není možné, neboť by to obcházel smysl zákona.²⁹¹ Lze se domnívat, že výslovné zavedení možnosti zvolit třetí osobu, by bylo pro fungování SVJ praktické, neboť velice často dochází k situacím, že žádný člen SVJ nemá o funkci ve výboru zájem. Při koncipování této právní úpravy by bylo třeba pamatovat na to, že by měla být upravena odpovědnost těchto funkcionářů, neboť se zde u nich již předpokládá určitá míra profesionality, zejména pokud by funkci vykonávali za odměnu.

I v ustanovení § 9 odst. 11 Zákona, které je základem pro fungování výboru SVJ, se objevuje nemálo problémů. Vymezení působnosti způsobem, že výbor rozhoduje o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění, je

²⁸⁷ Srov. Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka, str. 139.

²⁸⁸ Srov. Novotný, M., Fiala, J., a kol., Zákon o vlastnictví bytů: komentář, 4. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 114.

²⁸⁹ Což je zřejmě například z praxe Krajského soudu v Plzni.

²⁹⁰ Srov. Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka, str. 128-129, na str. 136 dokonce doporučuje, nepřijímat do stanov SVJ ustanovení, které by připouštělo, aby členem výboru by byl pouze vlastník jednotky.

²⁹¹ Podle rozhodnutí VS v Praze spis. zn. 7 Cmo 323/2011: „Členem výboru (pověřeným vlastníkem) může být jen některý z vlastníků jednotek, který je zároveň členem SVJ.“

zavádějící, když navíc Zákon neurčuje pravomoci shromáždění podrobněji. Ustanovení by bylo možné si vyložit tak, že výbor je rozhoduje ve všech věcech, které si shromáždění nevyhradí. Smyslem uvedeného ustanovení spíše bylo stanovit, že výbor nesmí rozhodovat ve věcech, které si shromáždění vyhradilo. Konkrétní vymezení působnosti výboru navíc v Zákoně úplně chybí, stejně jako vymezení pravomocí předsedy výboru uvnitř, pouhé vymezení jeho postavení směrem k subjektům, stojícím mimo SVJ, lze považovat za nedostatečné. Některé činnosti, které jsou výboru Zákonem výlučně svěřeny lze dovodit z ustanovení § 10 odst. 2, 5, § 11 odst. 1 a § 15 odst. 2. Jedná se o povinnost výboru podat návrh na zápis do rejstříku SVJ do šedesáti dnů po svém zvolení, podat přihlášku k registraci k dani z příjmů, dále jde o právo resp. povinnost svolat shromáždění, výbor také sděluje výši záloh a den splatnosti vlastníkům jednotek. Podrobnější vymezení pravidel činnosti výboru je ponecháno stanovám SVJ, může se jednat např. o četnosti schůzí, způsob svolávání, pořizování zápisu, odměňování členů. Některé nedostatky se opět snaží řešit Vzorové stanovy.

Výbor musí mít ustanovení § 11 odst. 9 Zákona minimálně tři členy a v praxi tak dochází často k tomu, že SVJ si toto přebere do svých stanov. Správně by si však mělo SVJ určit konkrétní počet členů SVJ, nikoli pouze určit minimální hranici. Pokud je určeno, že výbor má minimálně tři členy, mělo by každé shromáždění vlastníků, které volí jeho členy vždy nejprve rozhodnout, kolik členů výboru se na nové funkční období zvolí.²⁹²

Zákon dále mlčí i v otázce, zda může být členem výboru právnická osoba, v otázce možného zákazu konkurence a neupravuje ani způsob odstoupení člena výboru ze své funkce. Tyto otázky sice také řeší Vzorové stanovy, v situaci, kdy však SVJ přijme stanovy své a tuto problematiku neupraví, vzniká nejistota, zda se na toto SVJ uplatní ustanovení Vzorových stanov.²⁹³ Vzorové stanovy také oproti Zákonu navíc upravují postavení místopředsedy výboru, pokud však SVJ ve svých stanovách možnost volby místopředsedy neuvede, nebude zřejmě moci použít ustanovení Vzorových stanov a místopředsedu zvolit podle nich (nejde zde o podstatnou náležitost stanov SVJ). Ohledně členství právnické osoby ve statutárním orgánu bylo judikováno, že ustanovení stanov, které by právnické osobě (vlastníku jednotky v domě) zakázaly přímé členství ve statutárním orgánu společenství, je neplatné, neboť je v rozporu se zákonem.²⁹⁴

²⁹² V praxi jsou však voleni přímo konkrétní členové výboru, aniž by bylo rozhodnuto o jejich počtu.

²⁹³ Zde je myšleno použití Vzorových stanov na záležitosti, jež nejsou povinnými obsahovými náležitostmi stanov.

²⁹⁴ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 323/2011.

K zamyšlení může vést i situace poklesu počtu členů výboru, tedy otázka, kdy je výbor ještě způsobilý jménem SVJ jednat a kdy již nikoli. Ze Vzorových stanov lze dovodit, že výbor bude způsobilý jednat, pokud bude zachován takový počet jeho členů, který představuje alespoň nadpoloviční většinu jeho členů. Výbor v uvedeném počtu může sice rozhodovat, pokud však zůstane bez osob, které jsou oprávněny jednat za SVJ navenek a výbor si místo nich nezvolí jiné osoby, nebude moci SVJ jednat navenek (předsedou výboru) a zejména činit písemné právní úkony, neboť právní úkony může jménem SVJ činit pouze jeho statutární orgán, nikoli tedy orgán jiný.²⁹⁵

Zákon dále neřeší otázku odpovědnosti členů výboru za škodu. Tato odpovědnost se bude řídit obecnými ustanoveními občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu, kdy povinnost nahradit škodu členu výboru vůči SVJ vznikne, když škodu způsobí zaviněným porušením svých povinností.²⁹⁶ Ve stejném smyslu se vyjadřují i Vzorové stanovy.

5.5 Členství ve společenství vlastníků jednotek

Zvláštním znakem SVJ jakožto právnické osoby je **nucené členství** osob, které jsou vlastníky jednotek v domě. Členství vlastníka vzniká bez ohledu na jeho vůli automaticky za podmínek stanovených zákonem, přičemž je určen i okamžik, ke kterému členství vlastníka v SVJ vzniká.²⁹⁷ Členství v SVJ je neoddělitelně sdružené s vlastnictvím jednotky a podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu. Z uvedeného vyplývá, že vlastník jednotky bude členem všech SVJ v domech, ve kterých vlastní nějakou jednotku, paralelní členství ve více SVJ (resp. jeho orgánech) nelze vzhledem k právu vlastnit majetek nijak vyloučit.

Podmínky vzniku členství v SVJ stanoví zákon kogentním způsobem (§ 9 odst. 6 Zákona), kdy jej váže na okamžik nabytí vlastnictví jednotky (v případě již existujícího SVJ), případně na okamžik vzniku SVJ, které teprve vzniká. Pro členství v SVJ není stanovena žádná věková hranice či další obdobné podmínky. Specifikem úcastenství na právnické osobě je, jak již bylo uvedeno, že jeho vznik nezávisí na vůli samotného účastníka (člena) SVJ. Jedná se tedy v podstatě o nucené členství v právnické osobě, které tato osoba může ovlivnit jen tím, že své vlastnické právo k jednotce zachová, případně učiní krok k tomu, aby vlastníkem jednotky a tedy i členem SVJ být přestala. Ke vzniku členství tedy není nutný

²⁹⁵ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 28 Cdo 5010/2007.

²⁹⁶ Ust. § 420 a násl. ObčZ.

²⁹⁷ Členství osoby v SVJ vzniká ke dni vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.

žádný projev vůle vlastníka jednotky,²⁹⁸ který stejně tak nemůže vznik svého členství nijak vyloučit (smluvně či prohlášením apod.) při zachování vlastnictví jednotky. Způsoby vzniku členství v SVJ se tak překrývají se způsoby nabytí vlastnického práva k jednotce, kdy jde zejména o úplatný či bezúplatný převod, dědění, vypořádání podílového spoluvlastnictví jednotky či budovy či zaniklého nebo zúženého SJM (dohodou či soudním rozhodnutím), jehož předmětem byla jednotka či budova atd. Je vhodné připomenout, že účinky nabytí převedeného vlastnického práva se vztahují ke dni vkladu do katastru nemovitostí. Právě k tomuto okamžiku se váže vznik členství v SVJ.

Není zřejmé, proč se Zákon nedrží pojmu člen SVJ, který sám zavedl, ale používá místo něj ve svém dalším textu pojmu **vlastník**. Podle některých autorů je tato terminologická nejednotnost zapříčiněna tím, že se v orgánech SVJ hlasuje podle výše spoluvlastnických podílů a nikoli podle hlav a proto zákon používá spíše pojmu vlastník.²⁹⁹ Jiní autoři toto přičítají novelizacím Zákona, kdy dříve existovalo pouze společenství bez právní subjektivity (do 30.6.2000) a tehdy se používal pojem vlastník jednotky.³⁰⁰ Lze se domnívat, že propracovanější pojmový aparát by přispěl ke srozumitelnosti a přehlednosti právní úpravy. Je však nutné připustit, že nedůslednost pojmosloví není oproti jiným problematickým ustanovením Zákona natolik zásadní. Práva a povinnosti vlastníka bytu v domě, ve kterém nevzniklo SVJ jsou oproti vlastníku bytu, který je členem SVJ až na výjimky shodná, například se liší povinnosti uvedené v ust. § 12 a § 13 odst. 7, kdy jde na jedné straně o stanovení míry odpovědnosti vlastníka za právní úkony týkající se společné věci a na druhé straně o ručební povinnost člena SVJ.

Při změně vlastníka jednotky (převodem, děděním apod.) členství dosavadního vlastníka zaniká a vzniká členství nového vlastníka jednotky. S nabytím vlastnického práva k jednotce je spojena oznamovací povinnost nového vlastníka vůči SVJ, jejímž obsahem je vyrozumění SVJ o skutečnosti nabytí vlastnictví k jednotce. (ust. § 20 odst. 4 Zákona). Na uvedenou povinnost nemá vliv způsob nabytí vlastnického práva.

I přes to, že je dána shora uvedená oznamovací povinnost, v praxi dochází k situacím, kdy není od počátku zřejmé, kdo se stal vlastníkem jednotky a členem SVJ. K tomuto například dochází, pokud je **jednotka předmětem dědictví** a existuje více dědiců. Dědictví se nabývá k okamžiku smrti zůstavitele (ust. § 460 občZ). Problém může vzniknout v tom, že

²⁹⁸ Vyjma právního úkonu směřujícího k nabytí vlastnického práva k jednotce.

²⁹⁹ Srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 88.

³⁰⁰ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 123.

o dědictví se vede dědické řízení, které může v některých případech trvat dlouhou dobu, zejména pokud mezi dědici existují ohledně dědictví sporné otázky. Během tohoto řízení nemusí být vždy jasné, na kterého dědice vlastnictví jednotky přešlo a kdo se tedy stal členem SVJ se všemi souvisejícími právy a povinnostmi. Situace, že práva tohoto dědice jako člena SVJ nebudou od počátku jeho členství respektována (dědic nebyl pozván na shromáždění vlastníků, dědic neposkytl souhlas ke změnám domu podle ust. § 13 odst. 3 apod.), může přinést určité problémy.

Stejně tak jako ostatní předměty vlastnického práva, i bytová jednotka může být **předmětem vlastnictví více subjektů**. V případě plurality na straně vlastníků se tak jedná o podílové spoluvlastnictví, jednotka může být i předmětem společného jmění manželů. Zákon určuje, že spoluvlastníci jsou společnými členy SVJ (ust. § 9 odst. 5 Zákona). Další ustanovení Zákona § 11 odst. 3 upravující tuto problematiku přináší díky svému nevhodnému textu výkladové problémy, neboť stanoví, že spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Toto znění je však zavádějící, protože spoluvlastníci mají společně tolik hlasů, kolik je odvozeno od spoluvlastnického podílu. Počet hlasů spojených s vlastnictvím jednotky je tedy stejný, ať už jednotku vlastní jediná osoba, ale i pokud je jednotka v podílovém spoluvlastnictví více spoluvlastníků. Spoluvlastníci hlasují na shromáždění vlastníků jednotek jako jeden vlastník (člen). V praxi však často dochází k situacím, kdy na shromáždění hlasují všichni podíloví spoluvlastníci (resp. oba manželé) a každému SVJ přiznává „část“ hlasů, což je chybný postup, neboť takto by mohli jednotliví spoluvlastníci (manželé) hlasovat každý odlišně.

Pokud jde o jednotku ve **společném jmění manželů**, toto téma Zákon zcela opomíjí, což lze považovat za nedostatek. Institut podílového spoluvlastnictví se svým charakterem od SJM významně liší. Z důvodu absence zákonné úpravy je však nutné postupovat analogicky a použít na společné členství manželů v SVJ ustanovení Zákona o spoluvlastnictví jednotky. Manželé i podíloví spoluvlastníci jsou ze společného členství oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Je třeba doplnit, že i manželé mohou být podílovými spoluvlastníky jednotky podle předchozího odstavce za podmínky, že jednotka nespadá do jejich SJM (např. jednotka je jim oběma darována apod.).

Zánik členství v SVJ splývá s okamžikem zániku vlastnického práva k jednotce, případně se zánikem SVJ jako takového. Jedná se zejména převod a přechod vlastnického práva k jednotce, smrt vlastníka – fyzické osoby, zánik vlastníka – právnické osoby bez právního nástupce. V úvahu připadá i případ fyzického zániku jednotky (například zborcení domu při zemětřesení apod.). V případě převodu vlastnictví zaniká členství převodce ke dni

vkladu do katastru nemovitostí. Okamžik zániku členství se dále váže ke dni úmrtí osoby, které je v úmrtním listě, případně ke dni prohlášení osoby za mrtvou soudním rozhodnutím. Při zániku právnické osoby zaniká její členství v SVJ většinou ke dni výmazu z obchodního rejstříku či z jiné evidence právnických osob. Přehled způsobů zániku provádí ustanovení čl. XV. Vzorových stanov, které doplňuje další způsob zániku členství v SVJ a to způsob určený zákonem o vlastnictví bytů. Zmiňovanou možnost Zákon v současnosti nevyužívá.

Jak již bylo výše nastíněno, obsahují podrobnější právní úpravu členství SVJ Vzorové stanovy, a to v člancích XIII. až XV, což je dalším příkladem situace, kdy práva a povinnosti osob stanoví podzákonný právní předpis. Uvedené není z ústavněprávního hlediska v naprostém souladu se zásadou, že povinnosti lze ukládat jen na základě zákona a v jeho mezích (čl. 2 odst. 4 Ústavy ČR).

5.6 Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek

Jak již bylo uvedeno, Zákon nerozlišuje mezi množinou práv a povinností vlastníka jednotky, které plynou z jeho vlastnického práva, a množinou práv a povinností, která plynou z členství vlastníka v SVJ.³⁰¹ *Prvá skupina je považována za realizaci nezadatelných vlastnických práv a povinností a druhá skupina je variabilní společenstvím jako právnickou osobou.*³⁰² Některá práva a povinnosti spadají současně do obou vymezených skupin, neboť jsou blízce spojena jak s vlastnictvím bytu, tak s členským vztahem vlastníka bytu v SVJ. Jedná se v první řadě právo vlastníka jednotky a současně spoluvlastníka společných částí budovy užívat a rozhodovat o nich podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Za druhé se jedná právo a povinnost podílet se na správě domu. Práva a povinnosti členů SVJ podrobně rozvíjejí stanovy SVJ (Vzorové stanovy v čl. XIV).³⁰³

Člen SVJ je oprávněn k účasti na veškerých činnostech SVJ. Hlavním projevem uvedeného oprávnění je právo hlasovat na shromáždění vlastníků jednotek. S rozhodovacím právem je spojeno právo kvalifikovaného počtu vlastníků žádat výbor, aby se konalo

³⁰¹ Vlastník jednotky je jako člen SVJ především povinen chovat se podle pravidel, která se vztahují na členy tohoto společenství, tedy stanovy, domovní řád, usnesení shromáždění a výboru, pokyny předsedy. Srov. Helešic, F. Společenství vlastníků bytů: Právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů (jednotek), str. 105.

³⁰² Srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 114.

³⁰³ K jednotlivým právům a povinnostem členů srov. Suchánková, P., Soukup, M. Společenství vlastníků jednotek. Právní rádce, 2003, č. 12, rubrika praktická příručka str. VII.

shromáždění vlastníků jednotek.³⁰⁴ Člen SVJ má také **aktivní a pasivní volební právo** do orgánů SVJ, je oprávněn předkládat orgánům společenství své návrhy.

Zákon přiznává vlastníkům jednotek v souvislosti s rozhodováním shromáždění důležité právo směřující k ochraně jejich zájmů, a to právo **podat žalobu proti rozhodnutí shromáždění v důležité záležitosti**.³⁰⁵ Zákon toto právo uděluje pouze vlastníku „přehlasovanému“, avšak tento pojem by neměl být vykládán příliš restriktivně. V rámci judikatury byla totiž řešena otázka, zda je k podání žaloby aktivně legitimován pouze vlastník, který se shromáždění fakticky účastnil a je tedy „přehlasovaný“, či zda má toto právo i vlastník, který se hlasování nezúčastnil, ale s rozhodnutím nesouhlasí. Judikatura se s důrazem na ochranu základních lidských práv (čl. 36 Listiny) přiklonila ke druhému závěru, neboť uvedené žalobní právo by mělo náležet každému vlastníku jednotky, který s rozhodnutím shromáždění nesouhlasí.³⁰⁶ Pasivně legitimováno k žalobě je zde společenství, pokud však nevzniklo, je nutné žalovat ostatní vlastníky jednotek.³⁰⁷

V souvislosti s právem účasti a hlasování člena SVJ na shromáždění vlastníků se v nedávné době objevil poměrně závažný judikát Nejvyššího soudu ČR³⁰⁸. Soud mimo jiné judikoval, že hlasování vlastníka na shromáždění vlastníků SVJ lze sice považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková však podle názoru soudu právním úkonem není. **Z tohoto důvodu nelze podle názoru soudu dovozovat ze zákona o vlastnictví bytů právo vlastníka nechat se na shromáždění zastoupit jinou osobou na základě plné moci.** Soud dále uvedl, že takové právo vlastníka jednotky však mohou založit stanovy SVJ. Z výše uvedeného rozhodnutí vyplývá, že udělení plné moci k zastupování na shromáždění je v podstatě vyloučeno v případech, kdy tato možnost není zakotvena ve stanovách SVJ. Tento judikát je pro dosavadní praxi poměrně zlomový, neboť do současné doby se zastupování na shromáždění na základě plné moci běžně praktikovalo bez ohledu na to, co měla SVJ ve svých stanovách. Toto rozhodnutí může způsobit nemalé problémy, neboť drtivá většina SVJ uvedenou možnost ve svých stanovách zakotvenu nemá. Předmětný judikát lze hodnotit tak, že nepřiměřeně a bezdůvodně omezuje vlastníky svobodně se rozhodnout, zda se chtějí účastnit a hlasovat na shromáždění osobně, či v zastoupení. Je otázkou, jak by se měl při respektování judikátu hlasování účastnit například vlastník, který je dlouhodobě

³⁰⁴ Ust. § 11 odst. 1 Zákona.

³⁰⁵ Srov. rozhodnutí NSČR spis. zn. 28 Cdo 3246/2997 podle kterého se důležitou záležitostí rozumí taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.

³⁰⁶ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 1423/2009.

³⁰⁷ Srov. Selucká, M. Fiala, J. Kliková, A. Byt v soukromém a veřejném právu, str. 29.

³⁰⁸ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

umístěn ve zdravotním ústavu (aniž by byl omezen ve způsobilosti k právním úkonům), či bytové družstvo vlastníci mnoho bytů ve městě při kolizi několika shromáždění vlastníků SVJ ve stejný čas. Lze tedy jen doufat, že v brzké době v této problematice dojde ze strany Nejvyššího soudu ke změně právního názoru, neboť uvedený problém neřeší ani Nový občanský zákoník.

V odborné literatuře byla položena otázka, zda je člen SVJ **povinen účastnit se shromáždění** vlastníků jednotek.³⁰⁹ Na jednu stranu tuto povinnost žádný právní předpis členům SVJ výslovně neukládá, na druhou stranu by povinnost mohla spadat pod širší povinnost podílet se na správě domu. V každém ohledu je účast členů SVJ na shromáždění k jejich vlastnímu prospěchu, neboť je toto jediným způsobem jak se podílet na rozhodování o správě domu.

Člen je dále oprávněn **nahlížet do písemných podkladů SVJ**, zápisů ze shromáždění a do uzavřených smluv. Nový vlastník jednotky je naopak povinen skutečnost, že nabyt jednotku oznámit SVJ.³¹⁰ Člen SVJ je dále povinen oznámit SVJ počet osob v domácnosti.³¹¹

Podle vzorových stanov má člen SVJ **právo obdržet vyúčtování záloh**, toto právo by měl i jakýkoli jiný vlastník bytu bez ohledu na existenci SVJ, neboť pokud službu hradí zálohově, má právo na vrácení rozdílu mezi uhrazenými zálohami a skutečně spotřebovanými službami, v opačném případě by docházelo k bezdůvodnému obohacení.

Z právní úpravy vyplývá, že pokud vlastník převede své vlastnické právo k jednotce na jinou osobu, ale neuhradil splatné zálohy na náklady spojené s užíváním bytu (tedy zálohy, které se staly splatnými před účinností převodu vlastnického práva), povinnost uhradit tyto dlužné zálohy nepřechází na nového vlastníka. Nejvyšší soud ČR toto potvrdil ve své judikatuře a doplnil: „*Na tuto osobu totiž přechází pouze práva a závazky spojené s vlastnictvím jednotky, která mají věcně právní povahu, případně ty, které výslovně stanoví zákon.*“³¹² Podobně bylo rozhodnuto i v případě nároku na vydání bezdůvodného obohacení, který bez dalšího nepřechází na nového nabyvatele jednotky.³¹³ Vymáhání dlužných záloh vůči původnímu vlastníku jednotky v situaci, kdy jednotku převedl a odstěhoval se, může být pro společenství velice obtížné.

³⁰⁹ Srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 124.

³¹⁰ Ust. § 20 odst. 4 Zákona.

³¹¹ Ust. XIV odst. 2 písm. i,j Vzorových stanov.

³¹² Rozhodnutí NSČR spis. zn. 22 Cdo 242/2009.

³¹³ Rozhodnutí NSČR spis. zn. 33 Odo 626/2005.

Důležitou zákonem uloženou povinností vlastníka jednotky je povinnost **podílet se na správě domu**, neboť vlastník jednotky je současně spoluvlastníkem společných částí budovy a členem SVJ. Míra, jakou se na této správě vlastník podílí, je odvozena od spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Určení této míry je dispozitivní, vlastníci mohou formou dohody vymezit jiný způsob jejího určení. Zde je důležité si uvědomit, že dohoda vyžaduje souhlas všech vlastníků, nejedná se tedy o jakýsi další způsob rozhodování shromáždění vlastníků jednotek. Stanovení odlišného způsobu podílení se na správě domu však působí pouze ve vnitřních vztazích mezi vlastníky, jak již vyplývá i z pojmu „správa domu“. Tato dohoda totiž nemá vliv na podíl, v jakém jsou vlastníci povinni a oprávněni z právních úkonů týkajících se společné věci (tedy domu), neboť tento podíl je kogentním způsobem stanoven v ust. § 12 Zákona a odpovídá poměru velikostí spoluvlastnických podílů vlastníků. I zde však může vlastník, který musel na základě ust. § 12 hradit třetí osobě více, než jaký podíl na něj připadal podle dohody vlastníků o podílení se na správě, uplatňovat zpětný regres vůči ostatním vlastníkům (podobně jako u solidárních dlužníků, kteří mají mezi sebou ve vnitřních vztazích stanoveny podíly na dluhu). Řečené platí i o zákonném ručení vlastníků za závazky společenství podle ust. § 13 odst. 7 Zákona. O ručební povinnosti člena SVJ jakožto vlastníka jednotky již bylo pojednáno v oddíle 5.1.4. Podle ustanovení § 13 odst. 1 se tak mohou vlastníci dohodnout v podstatě pouze o jiném poměru, v jakém budou přispívat na náklady spojené se správou domu. Vlastníci se nemohou dohodnout o jiném počtu hlasů, které mají vlastníci vždy podle poměru velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Je nutné zmínit, že se v minulosti objevila i judikatura, podle které lze zmiňovanou dohodou vlastníků rozumět i usnesení shromáždění SVJ.³¹⁴

SVJ je oprávněno vymáhat plnění povinností vlastníků (jakožto svých členů), když tito jsou povinni dodržovat Zákon, stanovy i povinnosti jim uložené ze strany orgánů SVJ. Ustanovení § 9a Zákona je matoucí v tom, že zmiňuje pouze povinnosti uložené orgánem společenství jen podle Zákona, když je nepochybné, že povinnosti mohou být vlastníkům uloženy právě i podle stanov, pokud se tomu však děje v mezích zákona.

³¹⁴ Rozhodnutí spis. zn. NSČR 28 Cdo 1253/2006, podle komentáře k zákonu o vlastnictví bytů šlo spíše o nedorozumění – srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, komentář k ust. § 15 Zákona.

5.7 Problematické postavení Vzorových stanov

Stanovy SVJ jsou nástrojem, který upravuje vnitřní vztahy, fungování a organizaci společenství. Jejich podstatné náležitosti určuje ustanovení § 9 odst. 14 Zákona. V podstatě se jedná o vnitřní předpis, který má podobný charakter jako společenská smlouva obchodní společnosti a stanovy přijaté SVJ lze považovat za zvláštní druh vícestranné smlouvy.³¹⁵ Zákon tímto způsobem přenechává úpravu detailů, do kterých nemusí sám zacházet, společenstvím, která tak mohou přijmout vnitřní předpis podle svých konkrétních potřeb (při zachování zákonných podmínek). Je nutné odlišovat tzv. Vzorové stanovy a stanovy daného společenství, které si samo přijalo.

Ustanovení § 9 odst. 10 Zákona obsahuje zmocnění k přijetí Vzorových stanov a to formou vládního nařízení. Toto nařízení bylo přijato pod č. 371/2004 Sb. a vzorové stanovy jsou jeho přílohou. Tyto Vzorové stanovy nahradily předchozí Vzorové stanovy účinné v období od 25.9.2000 až 30.6.2004, které byly vydány nařízením vlády č. 322/2000 Sb. I přes své pojmenování nejde o vzor, podle kterého by SVJ bylo povinno své stanovy vytvořit, i když velice často dochází v praxi k přejímání celého textu. Vzorové stanovy mají za úkol být provizorními pravidly fungování SVJ po vnitřní stránce do doby, než SVJ přijme své vlastní stanovy. Je to tak z toho důvodu, že SVJ jako právnická osoba vzniká automaticky při splnění zákonných podmínek (ust. § 9 odst. 3 Zákona), tedy ještě předtím, než se vůbec sejdou členové SVJ na prvním shromáždění.

V souvislosti se Vzorovými stanovami vzniká hned několik otázek. První z nich je **vztah Vzorových stanov k Zákonu** (ale i k dalším, například k obchodnímu zákoníku). Zde se uplatní klasická hierarchie zákonných a podzákonných právních předpisů (tedy rozlišování právní síly předpisů). Protože ustanovení zákona mají přednost před nařízením vlády, jež je podzákonným předpisem, má to, co je výslovně upraveno v Zákoně, přednost před Vzorovými stanovami. Pokud Zákon v některé otázce mlčí, je dispozitivní povahy, nebo na Vzorové stanovy odkazuje, aplikují se příslušná ustanovení Vzorových stanov.³¹⁶ Pokud také Vzorové stanovy konkrétně upravují určitou problematiku, není zde místo pro použití analogie podle zákona, neboť se použije toto výslovné ustanovení Vzorových stanov.

³¹⁵ Podle rozhodnutí NSČR spis. zn. 29 Odo 146/2003: „V teorii není sporu o tom, že stanovy obchodní společnosti či družstva jsou smlouvou sui generis.“

³¹⁶ Srov. Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 275.

Další otázkou je **vztah Vzorových stanov a stanov přijatých konkrétním SVJ**, tedy otázka, kdy se Vzorové stanovy na právní poměry konkrétního SVJ použijí. Zde může dojít k několika situacím, které nastiňuje ustanovení § 1 Vzorových stanov:

- a) **Vzorové stanovy se zcela (případně zčásti) aplikují** v situacích, kdy SVJ vůbec nepřijalo své vlastní stanovy, tedy o nich vůbec nehlasovalo, nehlasovalo o nich platně, přijaté stanovy neobsahují veškeré náležitosti stanovené zákonem, případně přijaté stanovy nejsou ještě účinné. Pokud nemá SVJ své vlastní platné nebo účinné stanovy, použijí se Vzorové stanovy v plné šíři. Pokud v přijatých stanovách SVJ chybí nějaká podstatná náležitost (ust. § 9 odst. 14 Zákona), nahradí je v tomto rozsahu Vzorové stanovy. Toto pravidlo bylo výslovně zakotveno v ustanovení § 1 odst. 2 Vzorových stanov, což zodpovědělo dříve spornou otázku, zda jsou neúplné stanovy vůbec platné.
- b) Pokud SVJ přijalo platně stanovy s veškerými podstatnými náležitostmi, ale tyto **přijaté stanovy neupravují určitou záležitost**, kterou neupravuje Zákon, ale upravují ji Vzorové stanovy, vzniká otázka, zda se Vzorové stanovy na tuto záležitost aplikují. Někteří autoři jsou toho názoru, že ustanovení Vzorových stanov lze v tomto případě použít, pouze pokud je to odůvodněno použitím principu analogie.³¹⁷ Lze se však spíše přiklonit k názoru, že pokud jde zejména o nějaké právo či povinnost, které nestanoví Zákon a ani přijaté stanovy SVJ, nelze analogicky použít ustanovení Vzorových stanov, neboť zde platí již zmiňovaná ústavní zásada o ukládání povinností pouze zákonem či na jeho základě.

Problémem Vzorovým stanov mimo jiné je, že v mnoha případech překračují zmocnění jim udělené Zákonem a to zejména v právní úpravě orgánů společenství, což bylo důsledkem snahy vyplnit některé mezery v Zákoně. Stejný problém představuje skutečnost, že Vzorové stanovy vymezují některá pravidla členství (čl. XIII až XV). Správně by totiž měly být zákonné mezery řešeny ze strany vlády legislativními návrhy na novelizace samotného Zákona.³¹⁸

³¹⁷ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 134.

³¹⁸ Ke kritice srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě, str. 95, na uvedený problém je poukazováno i v článku Čáp, J. Co jsou vzorové stanovy SVJ, jejich obsah a kdy se v SVJ použijí. Praktický rádce pro společenství vlastníků jednotek, srpen 2010, část 3, díl 7, str. 3.

Pokud jde o soulad Vzorových stanov se zněním zákona, je soud v případném soudním řízení o konkrétní otázce oprávněn podle ustanovení čl. 95 odst. 1 Ústavy České republiky tento soulad posoudit. Při zjištěném rozporu Vzorových stanov se zákonem se přirozeně uplatní zákon (podle pravidla „lex superior derogat legi inferiori“).

Lze nicméně konstatovat, že Vzorové stanovy v mnoha ohledech překročily meze zamýšlené zákonem o vlastnictví bytů, neboť se snaží doplnit právní úpravu v otázkách, kde by byla namísto úprava právním předpisem síly zákona (zejména tedy novelizace Zákona o vlastnictví bytů).³¹⁹

5.8 Shrnutí nejzávažnějších nedostatků právní úpravy společenství vlastníků jednotek

Ze skutečností uvedených v předchozích oddílech této kapitoly vyplývá, že právní úprava společenství vlastníků jednotek v Zákoně o vlastnictví bytů obsahuje mnoho zásadních nedostatků a mezer. Právní úprava současně vzbuzuje otázky, které nebyly doposud uspokojivě zodpovězeny. Shrňme-li nejdůležitější problémy, které byly popsány v této kapitole, jedná se o následující.

Závažným nedostatkem je právní úprava způsobu vzniku společenství vlastníků jednotek, jehož založení by mělo být vázáno na aktivní právní jednání vlastníků jednotek. Současně by mělo být postaveno na jisto, zda se při zániku společenství provede likvidace, případně by bylo vhodné doplnit některé další způsoby zániku společenství, například při poklesu počtu jednotek v domě či snížení počtu vlastníků jednotek pod určitou hranici, tento způsob zániku by mohl být pro vlastníky fakultativní. Dalším problémem je pluralita forem správy, které se uplatňují podle Zákona (zmiňované tři druhy správy), kdy právní úprava režimů správy by mohla být zjednodušena.

Mnoho nedostatků se objevuje v právní úpravě organizační struktury společenství vlastníků jednotek, když tyto problémy byly popsány v oddíle 5.5 této práce. Měly by být podrobněji vymezeny pravomoci shromáždění a zjednodušen způsob jeho rozhodování. Vhodné by bylo výslovné zakotvení možností vlastníků rozhodovat mimo schůzi shromáždění včetně určení podrobných náležitostí přijetí rozhodnutí. Právní úpravou by také mělo být postaveno na jisto, zda a jakým způsobem lze soudně napadat platnost usnesení shromáždění.

³¹⁹ srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 136.

Vzhledem k nedávné judikatuře by bylo vhodné, výslovně udělit členům společenství oprávnění nechat se zastoupit při účasti a rozhodování shromáždění.

Dále by měly být zaplněny četné mezery v právní úpravě statutárního orgánu a zejména lepším způsobem určeno náhradní řešení situace, kdy nejsou zvoleni členové statutárního orgánu, měly by být určeny základní požadavky na osoby členů, vymezena jejich odpovědnost za výkon funkce atp. Pozitivem by bylo výslovné zakotvení možnosti zvolit členem statutárního orgánu i osobu nevlastnící jednotku v domě.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek a členů společenství by měly být určeny v první řadě zákonem, nikoli až podzákonným předpisem. V této souvislosti je třeba řešit problematický stav vzniklý přijetím Vzorových stanov, které jakožto podzákonný předpis (nařízení vlády) doplňují mezery v Zákoně o vlastnictví bytů a jejich materie je tak široká, že dochází k překročení zmocnění, které dal k přijetí podzákonného předpisu zákon o vlastnictví bytů. Na druhou stranu je nutné si uvědomit, že Vzorové stanovy slouží společenstvím jako praktický návod, jak uspořádat vztahy ve společenství, když vlastníci jednotek nejsou osoby právně vzdělané a nepředpokládá se u nich ani taková odbornost, jako například u společníků obchodních společností či podnikatelů.³²⁰

³²⁰ K nárokům na novou právní úpravu srov. Ditmarová, M. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. Právní fórum, 2011, č. 7, str. 311.

6. Společenství vlastníků podle nového občanského zákoníku

Nový občanský zákoník vyšel při úpravě institutu společenství vlastníků z předchozí právní úpravy, ale také ze zkušeností, které byly získány v průběhu příprav nového zákona o vlastnictví bytů, který vzbudil mnoho diskuzí i kritiky a následně se nepřistoupilo k jeho přijetí. Zákoník nově označuje subjekt jako „společenství vlastníků“.

Právní úprava společenství vlastníků je obsažena v ust. § 1194 až 1216 NOZ, přičemž zde připadá v úvahu **široké použití obecné části NOZ**, zejména ustanovení o právnických osobách, ustanovení o právním jednání a mnoho dalších. Pramenem práva společenství vlastníků bude opět prováděcí právní předpis, k jehož přijetí zmocňuje již uvedená blanketní norma v ustanovení 1222 § NOZ.

Pro právní režim společenství se podle ust. § 1221 NOZ s některými výslovně určenými výjimkami **přiměřeně použijí ustanovení NOZ o spolku** (§ 214 až § 302 NOZ), neboť společenství je nepodnikatelským sdružením osob.³²¹ Z tohoto důvodu lze společenství považovat za určitý zvláštní druh spolku, který má s ohledem na účel existence svá specifika. Pokud tedy ohledně společenství není určitá skutečnost výslovně upravena, lze použít ustanovení o spolcích. Uvedené pravidlo lze například uplatnit při použití ustanovení o průběhu zasedání shromáždění, pořízení zápisu z jeho jednání, dokonce i ustanovení o neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství.³²²

Při aplikaci právní úpravy spolku na společenství je nutné si uvědomit zásadní rozdíly mezi těmito subjekty, z nichž lze také dovodit, která právní ustanovení o spolku nelze na právní poměry společenství aplikovat. Jde zejména o dobrovolnost členství ve spolku oproti neoddělitelnosti členství ve společenství od vlastnictví jednotky (s tím souvisí i nemožnost ze společenství vystoupit tak, jako může učinit člen spolku), dále se pak liší podmínky vzniku těchto subjektů. Členové spolku oproti členům společenství neručí za dluhy spolku. Na společenství nelze uplatnit ani ust. § 232 NOZ podle kterého členství ve spolku nepřechází na právního nástupce člena. Na právní poměry společenství vlastníků také nelze použít ustanovení o zániku členství ve spolku. Stanovy společenství musí vzhledem ke zvláštní povaze tohoto subjektu uvádět oproti stanovám spolku další náležitosti. Dále se liší zásady určování názvu daného subjektu. Pojmově je vyloučeno použití ust. § 219 NOZ o pobočném

³²¹ Jde však pouze o použití přiměřené, nikoliv obdobné, jak upozorňuje komentář k NOZ – srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 304.

³²² Důvodová zpráva k ust. § 1221 NOZ.

spolku a dále i ust. § 220 NOZ, neboť ve společenství vlastníků nelze založit různé druhy členství. Při ustavující schůzi společenství je třeba ke schválení stanov souhlasu všech vlastníků jednotek (ust. § 1200 NOZ)³²³ naproti tomu ustavující schůze spolku přijímá rozhodnutí většinou hlasů přítomných hlasů (ust. § 224 odst. 3 NOZ). Lze naopak použít ustanovení § 222 až § 225 NOZ o ustavující schůzi, s uvedenou výhradou zvláštního kvóra pro přijetí stanov společenství (ust. § 224 odst. 3 NOZ). S ohledem na výslovnou právní úpravu společenství se nepoužijí ani ustanovení § 243, § 244 a § 247 NOZ o orgánech spolku. Naopak ustanovení § 245, které stanoví podmínky, za kterých se na usnesení shromáždění hledí jako na nepřijaté, využitelné pro společenství zřejmě bude. Pro společenství je dále výslovně upraven způsob svolávání shromáždění, proto se obdobné ustanovení o spolku nepoužije. Z dalších pro společenství využitelných ustanovení je zřejmě i ust. § 246 odst. 2 o možnosti kooptovat členy volených orgánů. V úvahu dále připadá použití ustanovení o jednání kolektivního orgánu právnické osoby (§ 156 až § 159 NOZ). Pro společenství lze uplatnit i ustanovení § 249 NOZ o náležitostech pozvánky na členskou schůzi spolku, ust. § 250 NOZ o odvolání zasedání, ust. § 251 NOZ o právech členů, ust. § 253 NOZ o průběhu zasedání i ust. § 254 NOZ o vyhotovení zápisu ze zasedání. Při hlasování ve spolku se však postupuje odlišně, neboť každý člen spolku má na rozdíl od společenství jeden hlas.

Pokud jde o neplatnost rozhodnutí orgánu spolku v ust. § 258 NOZ a násl., tuto úpravu podle důvodové zprávy použít lze. Podle některých názorů však nikoli, a to vzhledem k výslovné právní úpravě v ust. § 1209 NOZ u společenství.³²⁴ Lze se však přiklonit spíše k názoru, že ustanovení § 1209 NOZ je pouze rozšířením oprávnění členů společenství, kdy se mohou domáhat, aby soud rozhodl o věci, v níž byl člen přehlasován. Toto ustanovení by tak nutně nevylučovalo použití ustanovení o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku. Zákoník by tuto otázku měl řešit výslovně, neboť již v předchozí právní úpravě ani judikatuře nebyla tato otázka jednoznačně vyřešena.

Nepoužitelná budou i ustanovení § 255 až § 257 NOZ o dílčí členské schůzi, shromáždění delegátů a náhradním zasedání členské schůze. Ustanovení § 261 zavádí právo člena spolku na přiměřené zadostiučinění za závažné porušení jeho základních členských práv ze strany spolku, přičemž není důvod, ze kterého by uvedené právo nemohl přiměřeně uplatnit

³²³ Nebylo-li společenství založeno prohlášením nebo smlouvou o výstavbě.

³²⁴ V publikaci Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, se totiž objevují oba závěry a to na str. 312 komentující ust. § 1221, kde tvrdí, že ustanovení o neplatnosti rozhodnutí spolku nebude využitelné, na str. 276 komentující ust. § 1209 se však uvádí, že nově jsou přijaty případy, kdy rozhodnutí shromáždění bylo přijato v rozporu se zákonem, podle nové úpravy se použijí ustanovení o spolku § 258 a násl.

i člen společenství vlastníků. NOZ dále určuje pravidla pro fungování kontrolní a rozhodčí komise spolku, pokud tyto orgány založí společenství vlastníků, bude povinno pravidla činnosti zakotvit ve svých stanovách. Ustanovení o zrušení a likvidaci spolku nebudou pro zrušení společenství využitelná, neboť způsob zrušení společenství stanoví zákoník výslovně v ust. § 1215.

6.1 Nové prvky v právní úpravě charakteru společenství vlastníků

Přestože právní úprava společenství do široké míry vychází ze Zákona o vlastnictví bytů, zavádí několik významných změn. **Cílem nové právní úpravy** bylo mimo jiné vytvořit liberální právní prostředí pro fungování společenství vlastníků a vyřešit jeden ze zásadních problémů předchozí právní úpravy, kdy právní předpis s nižší než zákonnou právní silou upravoval důležité otázky, které opomíjel upravit zákonný předpis.³²⁵ Vzorové stanovy již do budoucna zřejmě nebudou vydávány.

Nově je vymezen **účel založení společenství** (ust. § 1194 NOZ), když doposud byl dovozován z jeho speciálně vymezené právní subjektivity. Speciální právní subjektivitu zákoník zachovává, pouze v rámci této subjektivity je společenství způsobilé nabývat práva a povinnosti. Způsobilost společenství k právním úkonům je pak odvislá od účelu založení (zajišťování správy domu a pozemku), přičemž tato způsobilost se projevuje jak navenek ke vztahu ke třetím osobám, tak k jeho členům. Nově je společenství výslovně zapovězeno podnikání včetně podílení se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů. Společenství nesmí být ani členem či společníkem podnikatelů. Způsobilost společenství je také výslovně zúžena o zajištění dluhu jiné osoby. K takovému právnímu jednání by se podle NOZ nepřihlíželo, což podle důvodové zprávy znamená neexistenci závazku.³²⁶ Způsobilost společenství je naopak posílena o výslovné zakotvení možnosti sdružovat se s jiným společenstvím, případně se stát členem právnické osoby sdružující společenství atd., dále jsou stanovena i pravidla tohoto sdružování. Společenství se nemůže účastnit v jiných právnických osobách, aby nebyli vlastníci ohroženi např. podnikáním společenství. Na rozdíl od Zákona již společenství není zákoníkem výslovně přiznáno oprávnění rozhodovat ve věcech nájmu společných částí domu a nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.³²⁷ Lze se domnívat, že tak bylo učiněno z důvodu, že uvedené oprávnění nespadá do oblasti správy domu a pozemku a do

³²⁵ Důvodová zpráva k ust. § 1194 NOZ.

³²⁶ Důvodová zpráva k ust. § 1195 odst. 2 NOZ.

³²⁷ Ust. § 9a odst. 1 písm. c) Zákona o vlastnictví bytů.

budoucná tak společenství uvedená oprávnění pravděpodobně nebudou moci vykonávat.³²⁸ Zákoník nově zavádí zákonné zastoupení vlastníků jednotek společenstvím v případě uplatňování jejich práv z vad jednotky.

Stejně jako v předchozí právní úpravě, je společenství přiznána **omezená majetková autonomie**, kdy je stanoven účel nabytí i nakládání s majetkem společenství. Jak hodnotí komentářová literatura, jde formálně o zúžení rozsahu možnosti nabývat a především využívat majetek oproti Zákonu.³²⁹

K právnímu jednání společenství je dále důležité uvést, že na něj nově půjde zřejmě použít ustanovení § 127 NOZ, které upravuje **jednání před vznikem právnické osoby**, přičemž společenství je oprávněno do tří měsíců od svého vzniku (tj. od dne zápisu do rejstříku společenství) právní účinky tohoto jednání převzít. V opačném případě bude z takového jednání zavázána osoba, která takto jednala, v případě více osob zákoník zakládá jejich aktivní, resp. pasivní solidaritu. Na právní jednání společenství vlastníků lze aplikovat i ustanovení § 151 odst. 2 zákoníku, podle kterého se dobrá víra členů orgánů společenství přičítá tomuto společenství.

Vymezení pojmu správy domu a pozemku v ust. § 1189 NOZ je provedeno mnohem šířeji než v zákoně o vlastnictví bytů. Správa je vykonávána buď společenstvím, existuje-li, nebo správcem v případě, že společenství nevzniklo (zde je nutno rozlišovat založení od vzniku – v případě, že společenství již založeno bylo, ale nevzniklo, vykonává správu správce nikoli společenství).

Správcem je ze zákona takový zakladatel společenství, který má doposud většinu hlasů podle ust. § 1202 NOZ, kdy toto ustanovení na rozdíl od ustanovení § 1191 NOZ, předpokládá, že společenství je zakládáno a teprve vznikne. Ust. § 1191 NOZ naopak stanoví pravidla správy v domě, ve kterém se vznik společenství nepředpokládá, kdy se pro rozhodování o správě použije ustanovení o shromáždění „**přiměřeně**“. Pravidla určení správce v takovém domě zavádí následující ustanovení § 1192 NOZ. V případě rozhodování ve věcech správy podle ust. § 1202 NOZ se užijí ustanovení o shromáždění „**obdobně**“. V obou případech se uplatňuje tzv. „**zákaz přehlasování**“, kdy není přihlíženo k hlasům

³²⁸ Stejný názor je uveden v komentáři k NOZ – srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 205.

³²⁹ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 210-211.

správce, které převyšují součet hlasů ostatních vlastníků jednotek.³³⁰ Podle předchozí právní úpravy v Zákoně se určuje správce již v prohlášení bez ohledu na počet jeho hlasů a nejsou stanovena pravidla práv a povinností správce. Správce provádějící správu v režimu podle ust. § 1202 NOZ je dále povinen při ztrátě většiny svých hlasů (převodem jednotek) v zákonných lhůtách podat návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku (ust. § 1203 NOZ).

Ke správě domu je nutné doplnit, že během roku 2013 došlo k přijetí **zákona č. 67/2013 Sb.**, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Uvedený zákon upravuje práva a povinnosti mezi poskytovatelem a příjemcem služeb. Poskytovatelem je buď vlastník jednotky, který ji pronajímá nájemci jakožto příjemci služeb, poskytovatelem je dále společenství vlastníků ve vztahu k vlastníku jednotky. Zákon akcentuje dohodu stran a zásadu smluvní volnosti, až v případě, že si smluvní strany určité záležitosti nesjednají, určuje zákon náhradní řešení.³³¹ Zákon určuje pravidla stanovení zálohových plateb, způsob jejich změny, rozúčtování nákladů na služby, jejich vyúčtování. Nově je také poskytovateli či příjemci uložena povinnost k úhradě pokuty druhé straně za porušení povinnosti stanovené uvedeným zákonem. Pro případ prodlení s peněžitým plněním je zavedena povinnost hradit poplatek z prodlení, který se doposud hradil pouze při prodlení s peněžitým plněním z nájmu bytu.³³² Uvedený zákon určuje i způsob stanovení poplatku z prodlení. Důležité také je, že právní vztahy vzniklé před nabytím účinnosti tohoto zákona se s uvedenými výjimkami řídí tímto novým zákonem. Účinnost zákona je stanovena na 1.1.2014.

6.1.1 Obligatorní a fakultativní způsob založení společenství vlastníků, zrušení a zánik

Společenství je příkladem právnické osoby, která vzniká podle ust. § 144 odst. 2 NOZ, neboť k jejímu ustavení může dojít pouze k zákonem stanovenému účelu a za splnění zvláštních podmínek.

Byl opuštěn dosavadní princip automatického vzniku společenství ze zákona, který měl mnoho nedostatků. Nově je k založení společenství třeba **zakladatelské právní jednání**. Nedostatkem automatického vzniku společenství ze zákona bylo zejména to, že často v praxi

³³⁰ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 240, ustanovení § 1193 NOZ a § 1202 odst. 2.

³³¹ Např. ust. § 4 odst. 2,3, ust. § 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

³³² Ustanovení § 697 ObčZ.

docházelo k situaci, kdy vlastníci jednotek vznik společenství zcela opomíjeli, nesvolali první schůzi shromáždění, ne zvolili své orgány a nepodali návrh na zápis společenství do rejstříku SVJ.

V případě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k pěti a více jednotkám, které mají být ve vlastnictví alespoň tři vlastníků, či v případě smlouvy o výstavbě, kdy má vzniknout alespoň pět jednotek, musí být společenství založeno přímo těmito dokumenty (resp. osobou činící prohlášení či osobami uzavírajícími smlouvu o výstavbě), v opačném případě je ke vzniku společenství nutný souhlas všech vlastníků jednotek a přijetí stanov. Shrňme-li, existují tedy tři způsoby založení společenství vlastníků.

Zcela nově je zavedena možnost fakultativního založení společenství v domě s **méně než pěti jednotkami** (§ 1199 NOZ). Tento krok lze hodnotit velice pozitivně, neboť respektuje zásadu smluvní volnosti a také umožňuje vlastníkům jednotek využít výhod založení společenství.³³³ Zákoník nepožaduje, aby v případě fakultativního založení společenství vlastnili jednotky v domě alespoň tři různí vlastníci. K založení společenství je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek v domě.

Obligatořně je třeba založit společenství v případě, že je stejně jako podle předchozí právní úpravy v domě alespoň pět jednotek ve vlastnictví tří různých vlastníků. Má tak být učiněno nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce (§ 1198 NOZ). S případem, kdy nedojde k založení společenství, ačkoli byly naplněny podmínky pro jeho obligatořní založení, spojuje zákoník specifické sankce, aby vlastníky jednotek k založení společenství motivoval. Znění předmětného ustanovení § 1198 NOZ však působí málo srozumitelným dojmem. Z tohoto důvodu vydala Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti výkladové stanovisko k uvedenému ustanovení.

První sankcí za nedodržení povinnosti založit společenství je nemožnost provedení zápisu převodu vlastnického práva k jednotce, kdy podle důvodové zprávy k předmětnému ustanovení NOZ se jedná v podstatě o blokaci převodu vlastnictví. Sankce se podle textu normy neuplatní v případě nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem. Aby bylo možné zapsat vlastnické právo k jednotce, je dokonce třeba, aby společenství vzniklo, tedy bylo zapsáno do veřejného rejstříku.

³³³ Vlastníci například nebudou na základě právních úkonů týkajících se společné věci solidárními dlužníky, nýbrž budou „pouze“ ručit za dluhy společenství vlastníků.

Z doslovného výkladu ustanovení by tedy vyplývalo, že pokud budou například vlastnit jednotky v domě tři první vlastníci jednotek (např. původní spoluvlastníci domu) a převedou jednu jednotku na jinou osobu, nemohli by bez vzniku společenství převést další jednotku na další osobu. Komentářová literatura dokonce dovodila, že pokud je v domě pouze jeden první vlastník nejméně pěti jednotek, musí dojít ke vzniku společenství nejpozději po převodu první jednotky na jinou osobu, resp. před převodem druhé jednotky, tj. předtím, než má dojít k nabytí vlastnictví ke třetí různé jednotce třetím různým vlastníkem.³³⁴

Následně bylo vydáno shora zmiňované výkladové stanovisko, podle kterého se první převedenou jednotkou podle ust. § 1198 NOZ rozumí „jednotka, k jejímuž převodu došlo až po převodu tří jednotek“. Vlastníci tak mají podle stanoviska založit společenství nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté jednotce.³³⁵

Druhou sankcí (či nevýhodou) je aplikace obecných ustanovení o spoluvlastnictví na právní poměry vlastníků, kteří, ač tak byli povinni, společenství nezaložili.³³⁶ Analogické použití právní úpravy obecného spoluvlastnictví má vlastníky k založení společenství v podstatě přimět, neboť je toto použití právní úpravy pro poměry v domě s jednotkami méně výhodné. Z právního jednání týkající se společné věci jsou totiž spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Naproti tomu vlastníci jednotek v domě, kde vzniklo společenství vlastníků, které právně jedná ve věcech správy domu a pozemku, „pouze“ ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého podílu.³³⁷ Tato skutečnost může být motivem pro založení společenství vlastníků i v případech, kdy je lze společenství založit fakultativně.³³⁸

Společenství je tedy založeno okamžikem přijetí stanov (resp. učinění prohlášení či uzavření smlouvy o výstavbě), vznik je spojen se zápisem do veřejného rejstříku, zápis do veřejného rejstříku má proto nově **konstitutivní účinky**. Uvedený dvoufázový způsob založení a vzniku tak vychází z ustáleného způsobu založení a vzniku soukromoprávních právnických osob. Zákoník již neurčuje, které konkrétní údaje o společenství jsou zapisovány do veřejného rejstříku, obecné údaje určují ustanovení o právnických osobách (§ 120 a násl.

³³⁴ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 220 - 221.

³³⁵ Srov. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Stavovisko%201198%20odst.%202.pdf>

³³⁶ Srov. ust. § 1115 odst. 2 NOZ.

³³⁷ Srov. ust. § 1127 NOZ – aktivní a pasivní solidarita spoluvlastníků, ust. § 1194 odst. 2 NOZ – ručení členů společenství vlastníků za dluhy společenství.

³³⁸ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 3-4.

NOZ). Určení dalších podrobností již náleží jiným právním předpisům, neboť toto patří do oblasti právních předpisů veřejného práva.

Zákoník také zavádí **povinnou správu domu a pozemku** ze strany zakladatele společenství, který disponuje většinu hlasů. Tímto způsobem se má zamezit situaci, kdy by se subjekt, který v domě vymezil jednotky (případně všichni účastníci smlouvy o výstavbě, jejichž hlasy se pro tyto účely sčítají), avšak ponechal si většinu hlasů, zprostil odpovědnosti za správu domu.

Základním právním dokumentem společenství jsou opět **stanovy**, jejichž podstatné náležitosti jsou stejně jako v předchozí právní úpravě zákonem výslovně stanoveny. Zákoník upravil náležitosti stanov o něco podrobněji, než Zákon o vlastnictví bytů, přesto se však jedná pouze o základní náležitosti a bude na vlastnících, aby si záležitosti společenství ve stanovách podrobně upravili. Oproti Zákonu jsou důkladněji určeny požadavky na umístění sídla, které může být výjimečně umístěno i v jiném domě, než ve kterém společenství vzniklo. V názvu musí být nově slova „společenství vlastníků“, když dříve postačovalo pouze slovo „společenství“. Detailněji jsou vymezeny i požadavky na úpravu orgánů společenství ve stanovách, nově musí být určena délka funkčního období, způsob jednání i usnášení včetně určení prvních členů statutárního orgánu. Dále bude nutné, aby stanovy obsahovaly pravidla pro správu domu a pozemku, užívání společných částí domu a tvorbu rozpočtu, již nemusí být uváděna správa domu jakožto předmět činnosti. Podrobnější úprava náležitostí stanov se zatím zdá být spíše výhodou, neboť dřívější „nahrazování“ mezer Zákona prostřednictvím vzorových stanov bylo problematické a někdy považované i za protiústavní. Stanovy musí mít formu veřejné listiny (ust. § 567 a násl. NOZ). Oproti Zákonu, který k přijetí stanov vyžadoval tříčtvrtinové většiny hlasů a stanovy se schvalovaly až po vzniku společenství vlastníků, zpřisňuje zákoník podmínku pro přijetí stanov na souhlas všech vlastníků jednotek, neboť vlastníci o založení společenství přijetím stanov teprve rozhodují. Dalším novým pravidlem je zákaz změny stanov před vznikem společenství, bylo-li založeno prohlášením nebo smlouvou o výstavbě.³³⁹ Toto ustanovení má chránit budoucí nabyvatele vlastnického práva k jednotkám, aby stav, za kterého nabývají jednotky, byl pro ně přehledný a v mezidobí nedošlo ke změnám stanov, o kterých by se tito vlastníci nemuseli dozvědět.

Výslovně je novým občanským zákoníkem upraveno **zrušení společenství** (§ 1215-1216 NOZ), což lze také považovat za výhodu oproti předchozí právní úpravě, která zrušení až na výjimku v ust. § 9 odst. 15 Zákona opomíjela. NOZ nyní výslovně stanoví to, co bylo

³³⁹ Ust. § 1201 NOZ.

dříve dovozováno, tedy, že se zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě se zrušuje i společenství. Tato situace může nastat například v případě, že vlastníci jednotek uzavrou dohodu o tom, že mění vlastnictví jednotek na spoluvlastnictví nemovité věci, či v případě, že se vlastníkem všech jednotek v domě stane jediná osoba, která prohlášením změní své vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci. Vlastnické právo k jednotkám zanikne i např. zničením domu.

NOZ zavádí i nové způsoby zrušení společenství, konkrétně oprávnění vlastníků jednotek zrušit společenství ve dvou případech. Prvním případem je společenství vzniklé fakultativně (tedy v domě se čtyřmi a méně jednotkami) a druhým případem je situace, kdy počet jednotek v domě poklesl na méně než pět (tedy opět situace, kdy není zákoníkem dána povinnost založit společenství). Vznikají zde následující otázky. Lze zrušit společenství, které sice vzniklo dobrovolně, ale v mezidobí došlo k navýšení počtu jednotek v domě přestavbou a jednotky vlastní alespoň tři vlastníci? Nabízí se zde závěr, že takové společenství zrušit tímto způsobem nelze, když byly naplněny podmínky pro obligatorní vznik společenství. Kdybychom připustili možnost takového zrušení, museli by vlastníci následně společenství založit, neboť by jim to ukládal zákon. Další otázkou je, zda lze zrušit obligatorně založené společenství, pokud počet vlastníků jednotek poklesl pod tři, ale jednotek je pět či více. Ani takové společenství zřejmě zrušit nelze, neboť to zákoník výslovně neuvádí.

S konečnou platností je vyřešena sporná otázka, zda je v tomto případě nutné provést **likvidaci**. Ačkoli byla do zákoníku nově zařazena ustanovení o likvidaci právnických osob, v případě společenství vlastníků se podle výslovné dikce NOZ likvidace společenství neprovádí.³⁴⁰ Okamžik zániku společenství je vázán na okamžik výmazu z rejstříku. NOZ řeší i další nedostatek předchozí právní úpravy, neboť výslovně stanoví způsob vypořádání práv a povinností společenství, která přecházejí v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky, ať již zůstávají vlastníky jednotek, případně stávají-li se podílovými spoluvlastníky celé nemovité věci.

Shrneme-li pozitiva nové právní úpravy v této oblasti, je nespornou výhodou, že zákon zavádí možnost fakultativního založení společenství v případě malého počtu jednotek a opouští zcela nevhodnou zásadu automatického vzniku společenství ze zákona. Další velkou výhodou je stanovení zásad zrušení společenství a definitivní vyřešení otázky použití ustanovení o likvidaci právnických osob při zrušení společenství vlastníků.

³⁴⁰ Toto mnozí autoři dovozovali ještě za účinnosti Zákona o vlastnictví bytů, vyskytly se však i opačné názory např. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor, str. 346.

6.1.2 Změny v právní úpravě organizační struktury společenství vlastníků

Povinně ustanovovanými **orgány společenství** zůstávají shromáždění, jakožto nejvyšší orgán, a výbor, jakožto statutární orgán, který může být nahrazen předsedou společenství (nikoli již pověřeným vlastníkem). Připuštno je i ustavení fakultativních orgánů, těmto orgánům však nelze svěřit výlučné pravomoci, které má shromáždění či výbor. Zákoník v části o bytovém spoluvlastnictví upravuje shromáždění velice podrobně, zatímco právní úprava statutárního orgánu je obsažena převážně v obecných ustanoveních o právnických osobách.

Zcela nově jsou vymezeny **požadavky na členy volených orgánů**, konkrétně musí být splněna podmínka plné svéprávnosti a bezúhonnosti ve smyslu živnostenského zákona. Zákoník ponechává i prostor pro stanovení dalších požadavků na tyto osoby stanovám, např., jak uvádí důvodová zpráva, je možné stanovit, že členem voleného orgánu může být jen vlastník jednotky.³⁴¹ V ostatním lze aplikovat obecná ustanovení o právnických osobách, například ust. § 159 NOZ o požadavku vykonávat funkci statutárního orgánu s nezbytnou loajalitou, znalostmi a pečlivostí včetně domněnky nedbalého jednání toho člena, který není schopen péče řádného hospodáře a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Lze i uplatnit ustanovení o ručební povinnosti člena statutárního orgánu vůči věřiteli společenství v případě, že tento člen nenahradí společenství způsobenou škodu. NOZ výslovně neurčuje počet členů a funkční období členů výboru, toto je povinnou náležitostí stanov. Podpůrně pak podle ust. § 246 odst. 1 o spolku platí, že neurčí-li délku funkčního období stanovy, je pětiletá. Podle ust. § 151 NOZ, jedná-li člen výboru v dobré víře, přičítá se tato dobrá víra společenství vlastníků.

Zákoník opět bohužel výslovným způsobem neřeší otázku, zda **členem statutárního orgánu může být pouze vlastník jednotky**, či i jiná osoba. Z důvodové zprávy vyplývá, že zákonodárce s touto možností počítá, neboť v jejím textu připouští, že stanovy mohou vyloučit možnost, že by členem statutárního orgánu byla osoba nevlastnící jednotku v daném domě.³⁴² Lze se domnívat, že zákoník mohl být v tomto ohledu konkrétnější a vyřešit tuto otázku jednoznačnějším způsobem. Nová právní úprava se ohledně tohoto problému liší v podstatě pouze v tom, že ruší nařízení vlády, kterým byly vydány Vzorové stanovy SVJ, které určovaly, že členem voleného orgánu společenství může být pouze člen společenství.

³⁴¹ Důvodová zpráva k ust. § 1205 NOZ.

³⁴² Důvodová zpráva k ust. § 1205 NOZ.

S předchozí problematikou souvisí i otázka **smluvního vztahu člena statutárního orgánu k samotnému společenství**. Právní povaha tohoto poměru nyní nabývá na větší důležitosti, když členem statutárního orgánu může být i nevlastník bytu a tedy osoba s domem nijak nespojená. Zřejmé je, že v tomto případě nejde o pracovně právní vztah, půjde však o vztah smluvní, kdy přichází v úvahu použití institutu příkazní smlouvy podle ust. § 2430 a násl. NOZ.

Právní úprava dále nabízí nové řešení situace, kdy výbor společenství nemá dostatečný počet členů. Nově může jmenovat chybějící členy orgánu soud na návrh osoby s právním zájmem, a pokud nedojde k jejich zvolení ani následně, jmenuje soud i bez návrhu společenství opatrovníka. Uvedené řešení je více praktické než to, které uváděl zákon o vlastnictví bytů.³⁴³ V úvahu připadá i použití ust. § 246 odst. 2 o kooptaci členů volených orgánů ve spolku.

Zákon podrobným způsobem stanoví **výlučnou pravomoc shromáždění**, což je oproti předchozí právní úpravě jednoznačně výhodou. Uvedené pravomoci má shromáždění v každém případě, společenství je proto nemůže přidělit jinému orgánu. Toto obdobně platí u pravomocí vyhrazených orgánu statutárnímu. Pravomoci shromáždění lze ve stanovách rozšířit, ovšem s uvedeným omezením, kdy nesmí být zasaženo do výlučné pravomoci statutárního orgánu.

Nový občanský zákoník také oproti předchozí právní úpravě reaguje na skutečnost, že v určitých případech může dojít k **nabytí jednotky do vlastnictví společenství**. V těchto případech není společenství způsobilé hlasovat na shromáždění jako ostatní vlastníci. Při určování potřebných většin hlasů, které je nutno pro rozhodnutí shromáždění získat, se tak hlasy společenství nezapočítávají (ust. § 1206 odst. 1 NOZ).

Shromáždění může být stejně jako podle předchozí právní úpravy svoláno i z podnětu vlastníků jednotek, představujících čtvrtinu všech hlasů, nově však musí jít minimálně o dva vlastníky. Tímto omezením se má zřejmě zamezit zneužívání uvedeného oprávnění jedním vlastníkem s vysokým počtem hlasů. Tito vlastníci mohou svolat shromáždění na náklady společenství sami až v případě, že toto neučiní statutární orgán.³⁴⁴

V zákoníku dochází oproti předchozí právní úpravě k určitému zjednodušení **hlasování na shromáždění**. Obecným pravidlem pro přijetí rozhodnutí je souhlas většiny

³⁴³ Jedná se o využití ust. § 165 NOZ v části I. Hlavě II. Dílu 3, věnovanému právníkům osobám obecně.

³⁴⁴ Podle ust. § 1207 odst. NOZ.

hlasů přítomných vlastníků, stanovy mohou určit pravidla přísnější. Stejně tak může určit i zákoník, což činí např. v ust. § 1214, toto ustanovení je však zařazeno do části zákoníku upravující hlasování mimo zasedání shromáždění. Vzniká proto otázka, zda se uvedená kvalifikovaná většina požaduje i pro přijetí rozhodnutí o stejné otázce na shromáždění, komentářová literatura dovozuje, že ano.³⁴⁵ S tímto názorem lze bezvýhradně souhlasit, neboť se jedná o natolik důležité otázky,³⁴⁶ o nichž by měli rozhodovat všichni vlastníci bez ohledu na to, zda tak činí na zasedání shromáždění či mimo ně. Zákoník by přesto měl tuto poměrně důležitou otázku upravit jednoznačně. Právní úprava již neurčuje další zvláštní případy, ve kterých je nutné rozhodnout kvalifikovanou většinou hlasů vlastníků, je otázkou, zda tento přístup nebude příliš shovívavý. Stanovy ovšem mohou přísnější kvorum zavést. Usnášeníschopnost shromáždění je dána za přítomnosti vlastníků s většinou hlasů.

Nová právní úprava nereagovala na nedávný judikát Nejvyššího soudu ČR uvedený v oddíle 5.5 této práce, podle kterého se člen nemůže nechat se na shromáždění zastoupit jinou osobou na základě plné moci. Vzhledem k absenci výslovného řešení uvedené problematiky v nové právní úpravě, tak uvedený judikát bude zřejmě použitelný i nadále.

Právo přehlasovaného vlastníka obrátit se na soud, aby nahradil rozhodnutí shromáždění³⁴⁷ je nově zformulováno, kdy již nejde o rozhodování o tzv. „důležité záležitosti“, nýbrž o případ, kdy je pro to „důležitý důvod“. Zákonodárce k této věci v důvodové zprávě neuvádí, zda má být toto právo vykládáno shodným způsobem či zda je touto formulační změnou zamýšleno něco odlišného. Prekluzivní lhůta pro podání návrhu se zkracuje na tři měsíce a odlišně je určen i její počátek, jde nově o okamžik, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl, případně se o něm dozvědět mohl. Dříve byl běh lhůty vázán na přijetí rozhodnutí, což nebylo vhodné zejména v situaci, kdy se jednalo o vlastníka, který se shromáždění neúčastnil a nebyl na něj řádně pozván.³⁴⁸ Vlastník má také nové oprávnění navrhnout vydání soudního rozhodnutí o zákazu postupovat podle napadeného rozhodnutí společenství, pouze však v rámci řízení popsaného v tomto odstavci. Z důležitého důvodu také může vlastník žádat soud, aby rozhodl o záležitosti, o které shromáždění nemohlo rozhodnout pro svou neusnášeníschopnost.

³⁴⁵ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 258.

³⁴⁶ Změna velikosti podílu na společných částech či změna výše příspěvku na správu, nejde-li o změnu v důsledku změny poměru podílů na společných částech.

³⁴⁷ Ust. § 1209 NOZ, stále se jedná o nahrazení rozhodnutí, nikoli vyslovení jeho neplatnosti.

³⁴⁸ Aktivní legitimitu k žalobě u takového vlastníka dovodila judikatura – např. vlastníku nebyla doručena pozvánka a z tohoto důvodu se shromáždění neúčastnil – rozhodnutí VS v Praze pod spis. zn. 7 Cmo 188/2009

Vzhledem k podpůrnému použití ustanovení o spolku (ust. § 1221 NOZ) se vlastníkům otevírá možnost napadat rozhodnutí shromáždění, které je **protizákonné** či **v rozporu se stanovami**. Tuto možnost vlastníci na základě předchozího Zákona výslovně udělenou neměli a toto oprávnění v právní úpravě chybělo. Uvedené oprávnění v některých případech dovodila judikatura.³⁴⁹ Počínaje účinností zákoníku lze zřejmě přiměřeně postupovat podle ustanovení § 258 a násl. NOZ o neplatnosti rozhodnutí spolku. Je nutné připomenout, že použití uvedeného ustanovení o spolku je v odborné literatuře sporné, jak bylo uvedeno v úvodu kapitoly 6.

Přínosem je dále výslovná úprava **rozhodování vlastníků způsobem „per rollam“**, tedy mimo zasedání shromáždění, inspirovaná rozhodováním společníků obchodních společností mimo valnou hromadu. O použití tohoto institutu vznikaly doposud nejasnosti a rozporuplné názory, neboť rozhodování per rollam bylo upraveno pouze ve Vzorových stanovách jako podzákonném právním předpisu, kdy v Zákoně o něm nebylo zmínky. Existují tak pochybnosti o platnosti takto přijatých rozhodnutí. Je proto nespornou výhodou, že zákoník tuto otázku jednoznačně upravil. Tímto způsobem lze rozhodovat v případě, že svolané shromáždění není způsobilé rozhodovat, nebo v případě, že takový způsob rozhodování připouští stanovy. V prve uvedeném případě tak mohou vlastníci rozhodovat vždy bez ohledu na to, zda je uvedená možnost zakotvena ve stanovách. Pro většinu společenství bude nutné stanovy v tomto ohledu změnit, pokud budou mít v úmyslu využít i rozhodování uvedené v případě druhém. Zákoník následně stanoví náležitosti návrhu, lhůty k vyjádření, potřebný počet hlasů k přijetí rozhodnutí, oznámení výsledku hlasování a další. Ohledně oznámení výsledku není z právní úpravy jednoznačné, zda postačuje oznámení hromadné, či zda je třeba jej oznámit každému vlastníku zvlášť. Komentářová literatura dovozuje, že pokud je tento úkon ze zákona činěn na náklady společenství, měl by být výsledek oznámen každému vlastníku zvlášť.³⁵⁰ Podrobným způsobem jsou stanoveny náležitosti platného hlasu vlastníka jednotky, aby se tak předešlo zneužití způsobu hlasování. Navrhovatelem může být osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, tedy statutární orgán nebo alespoň dva vlastníci s více než jednou čtvrtinou hlasů. Z textu zákoníku dále vyplývá,

³⁴⁹ Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí spis. zn. spis. zn. 7 Cmo 188/2009 připustil, že může jít i o vyslovení neplatnosti rozhodnutí, někteří autoři k problematice uvádí, že způsob přezkumu např. postupu přijetí rozhodnutí zákon nestanoví – srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, str. 176.

³⁵⁰ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 287.

že vlastník by se měl vyjádřit i v případě, že s návrhem nesouhlasí.³⁵¹ Zákoník se situací, kdy se vlastník nevyjádří vůbec, nespojuje žádné důsledky.

Vzniká dále otázka, zda má vlastník právo postupovat podle ust. § 1209 NOZ v případě rozhodnutí učiněné mimo zasedání shromáždění, tedy obrátit se na soud v případě, že byl takto přehlasován. Lze se domnívat, že vlastník uvedené právo má, neboť v opačném případě by mohlo být institutu rozhodování mimo shromáždění zneužito k tomu, aby přehlasování vlastníci nemohli přijaté usnesení napadat. Bylo by přesto vhodné, aby dané oprávnění potvrdily statuty společenství.

Zákoník stanoví většinu potřebnou pro přijetí rozhodnutí mimo shromáždění přísněji, než v ust. § 1206 NOZ o rozhodování shromáždění. Je totiž třeba souhlasu většiny všech vlastníků na rozdíl od většiny přítomných vlastníků, jejichž souhlas je nutný k přijetí rozhodnutí na zasedání shromáždění.

Zákoník dále v ustanovení § 1214, které upravuje rozhodování mimo zasedání shromáždění, určuje situace, které vyžadují souhlas všech vlastníků. Pokud budou ve stanovách označeny další případy, kdy je třeba přijmout rozhodnutí na shromáždění vlastníků kvalifikovanou většinou, měla by být kvalifikovaná většina požadována stanovami z důvodu právní jistoty i pro případ, že by se o takové otázce rozhodovalo mimo zasedání shromáždění.

Zákoník nevylučuje, aby statuty svěřily rozhodování o veškerých záležitostech k rozhodnutí vlastníků mimo zasedání shromáždění, statuty také mohou určit další podrobnosti hlasování, předkládání návrhu apod. Komentářová literatura dovozuje, že by zákon měl výslovně určit, jakým způsobem má být nahlíženo na souhlas vlastníka s návrhem, který je podmíněný, např. tak, že se k takovému souhlasu nepřihlíží, nebo je neplatný.³⁵²

Členem společenství může být, stejně jako tomu bylo dříve, pouze vlastník jednotky. Nová právní úprava je v tomto ohledu přesnější, když stanoví, že členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, zatímco předchozí Zákon váže vznik a zánik členství na převod či přechod vlastnictví jednotky (lze si totiž představit zánik vlastnictví i jiným způsobem, než je převod či přechod – např. zánikem samotné jednotky).

Z nové právní úpravy je zřejmé, že práva vlastníků, resp. členů společenství, mají být posílena, kdy důraz je kladen i na jejich vzájemnou odpovědnost (stavební úpravy). Některá práva a povinnosti členů jsou určena v části zákoníku o právech a povinnostech vlastníka

³⁵¹ Srov. ust. § 1212 NOZ K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky...

³⁵² Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 285.

jednotky, neboť jsou zde uvedena oprávnění a povinnosti i vůči správci, kterým je společenství vlastníků, v případě že vzniklo.

6.2 Právní režim společenství vlastníků a přechodná ustanovení nového občanského zákoníku

Důležitým ustanovením nového občanského zákoníku je ust. § 3041, které upravuje postup, jímž má dojít k přechodu z režimu právní úpravy společenství vlastníků jednotek podle Zákona k právní úpravě v novém občanském zákoníku. Shrneme-li uvedené ustanovení, bude se právní režim právnických osob upravených zákoníkem řídit od počátku jeho účinnosti tímto zákoníkem. Výjimku tvoří případ, kdy před nabytím této účinnosti došlo k zahájení řízení o zápisu právnické osoby do příslušného veřejného rejstříku. K zápisu osoby dojde, pokud je vyhověno dosavadním právním předpisům, tedy není například nutné dokládat veřejnému orgánu zakladatelské dokumenty změněné tak, aby vyhovovaly ustanovením nového občanského zákoníku. Ve prospěch těchto právnických osob bylo dále stanoveno pravidlo, že splňuje-li zakladatelské právní jednání náležitosti podle nového občanského zákoníku, bude na něj nahlíženo jako na platné, přestože není v souladu s předchozími právními předpisy. Podle důvodové zprávy k předmětnému ustanovení jde o projev zásady, že na právní jednání má být nahlíženo spíše jako na platné, než na neplatné.³⁵³

Vedle těchto subjektů existuje samozřejmě velká skupina právnických osob, které byly založeny a vznikly podle předchozích právních předpisů. Těmto osobám včetně shora uvedených osob, ohledně nichž bylo před účinností zákoníku zahájeno řízení o zápisu, je uložena povinnost **uvést své zakladatelské dokumenty do souladu s kogentními ustanoveními zákoníku** a to ve lhůtě tří let počínaje jeho účinností. Nesplní-li tuto povinnost ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, stíhá právnickou osobu sankce soudního zrušení a provedení likvidace. Tato ustanovení zakladatelských dokumentů, navíc počínaje účinností zákoníku ztrácí účinnost.

K uvedené záležitosti bylo během června 2013 vydáno výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, které se konkrétně týká použitelnosti Vzorových stanov po nabytí účinnosti NOZ. Podle uvedeného stanoviska, pokud pro některé konkrétní společenství, které vzniklo za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, platily Vzorové stanovy, staly se „*součástí vnitřních poměrů této právnické*

³⁵³ Srov. Důvodová zpráva k ust. § 3041 NOZ, jde o provedení zásady uvedené v ust. § 574 NOZ.

osoby“. Z tohoto důvodu lze u společenství vzniklých ze zákona do doby nabytí účinnosti NOZ postupovat podle Vzorových stanov i po nabytí účinnosti NOZ v případě, že společenství nepřijalo své vlastní stanovy.³⁵⁴

Pro společenství vlastníků jednotek vzniklá podle zákona o vlastnictví bytů dále z nového občanského zákoníku vyplývá povinnost přizpůsobit v určené lhůtě své stanovy kogentním ustanovením zákoníku. Zákonodárce ovšem ponechal vlastníkům jednotek při tvorbě stanov široký prostor pro tvorbu vlastních pravidel a kogentních norem tak není mnoho. Je proto vhodné nastínit alespoň nejdůležitější změny, které by měly být provedeny ve stanovách společenství, vyjdeme-li z předpokladu, že společenství převzalo text Vzorových stanov, k čemuž v praxi dochází velice často, případně byly-li do stanov převzaty některé postupy určené zákonem o vlastnictví bytů, které již nebude počínaje účinností NOZ použit, protože jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ.³⁵⁵

Ve stanovách bude nutné změnit institut pověřeného vlastníka, pokud jej zakotvují, a zavést místo něj předsedu společenství podle podmínek v ust. § 1205 NOZ. Nově je třeba ve stanovách určit první členy statutárního orgánu (ust. § 1200 odst. 2 písm. e) NOZ). Dále bude nutné ze stanov vypustit situaci popsanou v ust. § 9 odst. 9 Zákona, která řeší okolnost, kdy se shromáždění vůbec nesejde k volbě orgánu společenství, nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, neboť zákoník tuto situaci řeší odlišně. Doplnit bude zapotřebí i způsob svolávání shromáždění v tom smyslu, že nově mohou žádat o svolání shromáždění nejméně dva vlastníci, kteří mají dohromady alespoň jednu čtvrtinu hlasů (ust. § 1207 NOZ). Dále bude nutné upravit pravidlo vycházející z ustanovení § 11 odst. 3 Zákona, které stanoví řešení situace, kdy je dosaženo rovnosti hlasů při hlasování, dále případ, kdy není dosaženo většiny a dále pak již zmiňované právo přehlasovaného vlastníka. Toto ustanovení bude nezbytné přepracovat s ohledem na nové znění ustanovení § 1209 odst. 1 a 2 NOZ. Ohledně orgánů společenství musí být oproti požadavkům Zákona na stanovy, uvedeno i funkční období, počet členů i způsob jednání a usnášení. Pokud jsou ve stanovách ustanoveny fakultativní orgány, kontrolní komise či revizor, a není určen způsob jejich svolávání, jednání či usnášení, bude třeba tyto náležitosti s ohledem na ust. § 1200 odst. 2 písm. d) § NOZ doplnit. Pokud je ve stanovách určeno, že lze rozhodovat mimo schůzi shromáždění, musí být uvedený postup dán do souladu se zněním ust. § 1210 až § 1214 NOZ, které závazně stanoví podmínky

³⁵⁴ Srov. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti - vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ, dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Stavovisko-vzorove%20stanovy%20SVJ.pdf>

³⁵⁵ K podrobnostem úpravy stanov stávajících SVJ srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, str. 316-328.

tohoto způsobu hlasování. Pokud se týká členství ve společenství, je zavedena nová povinnost určit společného zástupce v případě, že je jednotka ve spoluvlastnictví či společném jmění (§ 1185 odst. 2 NOZ). Práva členů společenství musí korespondovat ustanoveními § 1175, 1178 a 1179 NOZ a jejich povinnosti pak s ustanoveními § 1175, 1176, 1177, 1180 až 1183 NOZ. Způsoby zrušení členství ve společenství lze doplnit o zánik členství zrušením společenství vlastníků podle ust. § 1215 NOZ. Ve stanovách by dále měla být pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu domu a úhradu služeb a způsob určení jejich výše podle ust. § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ.

6.3 Hodnocení nové právní úpravy společenství vlastníků

I nová právní úprava společenství vlastníků přináší několik pozitivních změn.

Velice přínosným je ustanovení o přiměřeném použití ustanovení zákoníku o spolku na právní poměry společenství vlastníků, neboť tak lze nalézt řešení otázek, které právní úprava společenství vlastníků výslovně neupravuje.

Tím, že zákoník opustil dosavadní princip automatického vzniku společenství ze zákona, bude zamezeno vzniku mnoha problémů. Pokud totiž společenství vznikalo ze zákona, v praxi docházelo k situacím, že vlastníci svolali první shromáždění až po dlouhé době, či dokonce jej nesvolali vůbec, nebyly zvoleny statutární orgány, nebyl proveden zápis společenství do rejstříku SVJ. V těchto situacích tak sice SVJ formálně vzniklo, nemělo však ustavené orgány a náhradní pravidlo uvedené v ust. § 9 odst. 9 Zákona je jen obtížně použitelné.

Právní úprava statutárního orgánu společenství je pouze obecná, vhodně byly doplněny základní požadavky na člena statutárního orgánu. Vzhledem k zařazení problematiky společenství vlastníků do nového občanského zákoníku se otevřela široká možnost aplikovat na právní poměry statutárního orgánu společenství obecnou právní úpravu orgánů právnických osob a překlenout tak některé mezery předchozí právní úpravy.

Vhodnou se jeví podrobná právní úprava pravomocí shromáždění a zjednodušení podmínek přijetí jeho rozhodnutí. Výslovné zakotvení možnosti rozhodnout mimo zasedání shromáždění byla definitivně vyřešena otázkou, zda lze takový způsob rozhodování vůbec použít, kdy dále jsou určeny podrobnosti rozhodování a vyjádření souhlasu vlastníka. Zákon vhodnějším způsobem i vyřešil problematickou situaci, kdy statutární orgán nemá dostatek členů, neboť lze použít ust. § 165 NOZ.

Zákoník se na druhou stranu nevyjádřil k otázce zastoupení člena na schůzi shromáždění na základě udělené plné moci. Otázky vzbuzuje i zařazení požadavku kvalifikované většiny pro rozhodnutí o některých záležitostech do ustanovení o rozhodování mimo zasedání shromáždění. Dále by bylo vhodné, aby byl obsah ustanovení § 1198 NOZ sestaven srozumitelněji.

Přínosnou novinkou je právo vlastníka napadat rozhodnutí shromáždění vlastníků z důvodu jeho rozporu se zákonem či stanovami, které lze dovodit přiměřeným použitím ust. 258 a násl. NOZ o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku. Vzhledem k tomu, že již nyní se objevují otázky, zda lze uvedené ustanovení použít, či zda tomu brání zvláštní ustanovení § 1209 NOZ by bylo vhodné, kdyby tuto otázku zákoník postavil najisto, zvláště když i podle předchozí právní úpravy a judikatury nebyla tato otázka jednoznačně vyřešena.

7. Závěr

Shrneme-li poznatky o předcházející a nové právní úpravě, je zřejmé, že motivem zákona o vlastnictví bytů bylo přinést detailní právní úpravu vlastnictví bytů a otázek společenství vlastníků jednotek, když byly některé tyto záležitosti následně podrobně rozvedeny ve Vzorových stanovách. Naopak nový občanský zákoník dává důraz na smluvní autonomii a volnost při tvorbě pravidel fungování společenství vlastníků resp. správy domu a ukládá pouze základní nezbytná pravidla, přičemž zbylou problematiku ponechává vlastníkům k samostatné úpravě ve stanovách společenství. Uvedený krok lze hodnotit velice pozitivně, neboť je plně v souladu se soukromoprávním charakterem vlastnických vztahů k bytu, resp. společným částem nemovité věci.

Tím, že do sebe zákoník začlenil právní úpravu bytového spoluvlastnictví a zrušil dosavadní zákon o vlastnictví bytů a Vzorové stanovy, přispěl ke sjednocení právní úpravy v předmětné oblasti. Uvedeným řešením také došlo k odstranění zbytečných dualit v právní úpravě.

Pozitivní změnou je také rozšíření obsahu pojmu jednotky, která podle zákoníku představuje ucelený a nedělitelný předmět vlastnického práva, který je nově zařazen do kategorie nemovitostí, čímž došlo k odstranění dřívějších pochybností o právní povaze bytových a nebytových jednotek. Výrazné zlepšení zaznamenala i právní úprava společných částí nemovité věci, kdy bylo vhodně zvoleno obecné vymezující kritérium namísto předchozího demonstrativního, avšak kogentního výčtu.

Důraz na zásadu autonomie vůle se v zákoníku promítl také ve volbě kritérií pro určení velikosti podílu na společných částech nemovité věci, ve stanovení náležitostí prohlášení, i v možnosti fakultativně založit, resp. i zrušit společenství vlastníků. Výrazné zjednodušení zaznamenala i právní úprava převodu vlastnictví k jednotce, kdy lze mimo jiné vycházet z obecných ustanovení NOZ o smlouvě.

Zákoníkem bude také odstraněna zcela nevyhovující situace vzniklá za účinnosti Zákona, kdy nebylo zřejmé, které vady prohlášení vlastníka budovy mohou vést k jeho neplatnosti, což mohlo mít závažné důsledky pro vymezení jednotek v domě a převod vlastnictví k nim. Řešení uvedeného problému spočívá jednak v zavedení nové zásady, podle které je třeba na právní jednání hledět spíše jako na platné, než na neplatné, a dále v určení mechanismu opravy vad prohlášení, resp. označení vad prohlášení, k nimž se vůbec

nepřihlíží. Toto vše je doplněno určením okamžiku, od kterého již prohlášení nelze prohlásit za neplatné. Uvedená opatření významně přispívají k ochraně vlastnických práv třetích osob, aby nedocházelo k jejich zpochybnění.

Zákon o vlastnictví bytů upravuje společenství vlastníků jednotek jakožto specifickou právnickou osobu, naproti tomu zákoník ji považuje za určitý druh spolku, když výslovně neupravené otázky společenství lze řešit přiměřeně podle právní úpravy spolku, případně i podle obecné právní úpravy právnických osob, když je problematika společenství vlastníků i právnických osob zařazena do občanského zákoníku. Uvedeným způsobem lze překlenout mnohé mezery, které byly problémem zákona o vlastnictví bytů a zákoník je pro bytové spoluvlastnictví výslovně neřeší.

Zákoník poskytuje větší volnost při tvorbě stanov, což je nespornou výhodou, na druhou stranu je nutné si uvědomit, že stanovy budou často tvořit osoby bez právnického vzdělání i bez odborných zkušeností, které mají, resp. se u nich předpokládá, společníci podnikatelských právnických osob. Na vlastnících jednotek tak bude v tomto směru ležet i větší odpovědnost při tvorbě obsahu stanov. Lze se také domnívat, že bude ještě dlouhou dobu přebírán text Vzorových stanov, jejichž obsah by ovšem měl být upraven podle kogentních ustanovení nové právní úpravy.

Zákoník dále přispěl ke zjednodušení rozhodovacího procesu ve společenství vlastníků, výraznou předností je i podrobná úprava rozhodování mimo zasedání shromáždění. Došlo i ke zpřehlednění právní úpravy organizační struktury společenství, působnost shromáždění vlastníků je určena podrobněji, zatímco záležitosti statutárního orgánu zákoník správně vymezuje pouze obecným způsobem, když zároveň umožňuje využití obecných ustanovení o statutárních orgánech právnických osob. Uvedený krok přispěje k řešení nedostatku Zákona, který neupravoval některé základní okolnosti týkající se činnosti orgánů společenství, což se snažily napravit Vzorové stanovy, ačkoli pouze z pozice podzákoného předpisu.

Nová právní úprava, respektující zásadu autonomie vůle, však také počítá s tím, že vlastníci jednotek budou přistupovat k záležitostem společenství vlastníků a správy společné věci aktivně, neboť nejsou pouze vlastníky svých jednotek, nýbrž zejména spoluvlastníky nemovité věci.

Vzhledem k tomu, že právní vztahy týkající se vlastnictví bytu, spoluvlastnictví domu a společenství vlastníků jednotek stojí na pomezí dvou občanských zákoníků vystavěných na

odlišných principech, bude nutné klást patřičný důraz na přechodná ustanovení nového občanského zákoníku, neboť ještě po dlouhou dobu bude předchozí právní úprava stále aplikovatelná.³⁵⁶

Ačkoli je nový občanský zákoník v mnoha ohledech pro právní úpravu bytového spoluvlastnictví přínosem, v některých případech nedošlo k odstranění problémů předchozí právní úpravy a již nyní vznikají ohledně textu zákoníku otázky, na které není nahlíženo jednotně. Protože nový občanský zákoník posiluje roli soudní judikatury, mohou být některé mezery v právní úpravě či sporné otázky doplněny novou judikaturou, na kterou však bude nutné vyčkat. Na náměty případných novelizací upozorní také praxe při používání nové právní úpravy. Nový občanský zákoník však pro bytové spoluvlastnictví a celkově pro soukromé právo znamená významný posun směrem k moderní právní úpravě.

³⁵⁶ Což platí i o použití zákona o vlastnictví bytů.

Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

1. BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, 305 s. ISBN 978-80-7400-2
2. ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ P. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, 568 s. ISBN 978-80-7357-475-8
3. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007, 392 s. ISBN 978-80-7357280-8
4. ELIÁŠ, K., HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku: Osnova zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 574 s. ISBN 978-80-7380-205-9
5. FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*, 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, 500 s. ISBN 80-7179-337-X
6. HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, 276 s. ISBN 978-80-7400
7. HELEŠIC, F. *Společenství vlastníků bytů: Právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů (jednotek)*. 1. vydání. Praha: VIP Books s.r.o., 2007, 254 s. ISBN 978-80-87134-20-7
8. HENDRYCH, D. a kol. *Právníký slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1460 s. ISBN 978-80-7400-059-1
9. HOLEJŠOVSKÝ, J. NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8
10. KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 360 s. ISBN 978-7400-444-5
11. KNAPPOVÁ, M. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 3. vydání. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002, 471 s. ISBN 80-86395-28-6

12. KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., PEŠTUKA, J. *Kodex bytového práva 2011*. 1. vydání. Praha: EUROUNION Praha, s.r.o., 2011, 655 s. ISBN 978-80-7317-090-5
13. LIŠKA, P., LIŠKOVÁ, V. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor: Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 358 s. ISBN 978-80-7400-370-7
14. LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. 1. vydání. Bratislava: Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied v Bratislave, 1971, 520 s. ISBN 71-014-71
15. NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9
16. PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka*. 3. vydání. Praha: Leges, 2010, 288 s. ISBN 978-80-87212-35-6
17. SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. 1. vydání. Brno: Computer Press, a.s., 2006, 182 s. ISBN 80-251-1115-6
18. SELUCKÁ, M., FIALA, J., KLIKOVÁ, A. *Byt v soukromém a veřejném právu*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2011, 135 s. ISBN 978-80-210-5747-0
19. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459: Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1394 s. ISBN 978-80-7400-108-6

Odborné články

1. BRUK, Dalibor. Zákon o vlastnictví bytů z pohledu a činnosti katastrálního úřadu. *Právní rádce*, 1994, č. 10, s. 13
2. CIHLÁŘOVÁ, Ivana. Nový občanský zákoník: Nové soukromé právo – zprávy z konference. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 6, s. 12
3. ČÁP, Jiří. Co jsou vzorové stanovy SVJ, jejich obsah a kdy se v SVJ použijí. *Praktický rádce pro společenství vlastníků jednotek*, srpen 2010, část 3, díl 7, s. 1
4. ČÁP, Jiří. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, č. 5, s. 245
5. DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, č. 7, s. 311

6. DITMAROVÁ, Martina. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, č. 6 s. 283
7. DVOŘÁK, Bohumil. Rozpor právního jednání se zákonem. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 3, s. 28
8. DVOŘÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18, s. 669
9. DVOŘÁK, Tomáš. O obsahu prohlášení vlastníka budovy – nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. *Právní rozhledy*, 2010, č. 23, s. 829
10. DVOŘÁK, Tomáš. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*, 2009, č. 18, s. 648
11. DVOŘÁK, Tomáš. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7 s. 229
12. DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*, 2008, č. 12, s. 493
13. DVOŘÁK, Tomáš. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*, 2010, č. 6, s. 254
14. ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*, 2007, č. 4, s. 103
15. ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s. 229
16. ELIÁŠ, Karel. K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“. *Bulletin advokacie*, 2008, č. 5, s. 22
17. FELIX, Roman, VOJTEK, André. Návrh nového občanského zákoníku v kontextu 21. století. In: *epravo.cz* [online]. publikováno 15.7.2011. [cit. 2012-04-01]. Dostupné z <<http://www.epravo.cz/top/clanky/navrh-noveho-obcanskeho-zakoniku-v-kontextu-21-stoleti-74841.html>>.
18. FIALA, Josef. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4, s. 131
19. FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přejícná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. In: *epravo.cz* [online]. publikováno 24.8.2012. [cit. 2013-

- 04-01]. Dostupné z <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>>.
20. HAMPEL, Petr. Právní úprava vlastnictví bytu ve světle rekodifikace občanského práva. *Právní fórum*, 2011, č. 11, s. 504
21. KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanské právo hmotné. Věcná práva. Obsah vlastnického práva. *Databáze ASPI*, 2002, č. 283
22. KOUKAL, Josef. Odložte účinnost nového občanského zákoníku žádají ministři soudci. In: *novinky.cz* [online]. publikováno 11.9.2012. [cit. 2012-09-12]. Dostupné z <<http://www.novinky.cz/278382-odlozte-ucinnost-noveho-obcanskeho-zakoniku-zadaji-ministra-soudci.html>>.
23. KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku ve světle moderních právních úprav. *Právní fórum*, 2008, č. 5, s. 193
24. KŘEČEK, Stanislav. Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2008, č. 9, s. 19
25. KUBA, Bohumil. Podlahová plocha jednotky – součást prohlášení vlastníka budovy. *Právní rádce*, 2005, č. 2, s. 40
26. MACHAČ, Martin. Vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem rozdělením budovy na jednotky v kontextu judikatury Nejvyššího soudu. *Bulletin advokacie*, 2010, č. 3, s. 35
27. MARŠALA, Matěj. Nový občanský zákoník – věcná práva a možné problémy. In: *epravo.cz* [online]. publikováno 22.12.2011. [cit. 2012-09-12]. Dostupné z <<http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-vecna-prava-a-mozne-problemy-79509.html>>.
28. OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*, 2008, č. 3, s. 14
29. PELIKÁNOVÁ, Irena. Nový občanský zákoník je kuriózní. *Hospodářské noviny*, 20.7.2012, č. 140, s. 20
30. PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě. *Právní fórum*, 2010, č. 3, s. 279
31. PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 20, s. 370

32. RANDA, Antonín. Právo vlastnické: O pojmu vlastnictví, dostupné v databázi *ASPI* pod ID LIT1CZ
33. SUCHÁNKOVÁ, Petra, SOUKUP, Martin. Společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce* 2003, č. 12, rubrika praktická příručka
34. VIMMER, Eduard. Aktuální problémy právní úpravy bytového spoluvlastnictví. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2011, č. 1, s. 85
35. VLASTNÍK, Jiří. Některé připomínky k návrhu občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 11, s. 30
36. ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, č. 8, s. 291

Právní předpisy

1. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
2. Listina základních práv a svobod, vyhlášená usnesením ČNR pod č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
3. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
4. zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
5. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
6. zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
7. zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
8. zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a doplňují některé zákony
9. zákon č. 451/2001 Sb. kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a doplňují některé zákony
10. zákon č. 171/2005 Sb. kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a doplňují některé zákony

11. zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
12. zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
13. zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
14. zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
15. zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
16. zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
17. zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
18. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
19. nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů
20. vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

Judikatura (soudní rozhodnutí)

1. Ústavní soud ČR spis. zn. Pl. ÚS 15/1996 ze dne 9.10.1996
2. Ústavní soud ČR spis. zn. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13.3.2001
3. Ústavní soud ČR spis. zn. III. ÚS 258/2003 ze dne 6.5.2004
4. Ústavní soud ČR spis. zn. III. ÚS 23/2004 ze dne 8.12.2004
5. Ústavní soud ČR spis. zn. II ÚS 165/2011 ze dne 11.5.2011
6. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 2 Cdon 1010/1997 ze dne 22.10.1999
7. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 2 Cdon 101/1999, rozhodnutí publikované v časopise Právní rozhledy č. 1/2000
8. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 559/2004 ze dne 22.4.2004
9. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 3242/2007 ze dne 18.9.2007
10. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 1455/2008 ze dne 2.6.2008

11. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 4670/2008 ze dne 28.4.2010
12. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 4912/2008 ze dne 17.8.2010
13. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 242/2009 ze dne 8.12.2010
14. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 3174/2009 ze dne 29.6.2011
15. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 1423/2009 ze dne 25.5.2011
16. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 22 Cdo 992/2010 ze dne 24.1.2012
17. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 26 Cdo 2340/99 ze dne 4.4.2001
18. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29.1.2002
19. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 26 Cdo 450/2003 ze dne 10.7. 2003
20. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 26 Cdo 376/2009 ze dne 24.2.2009
21. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 28 Cdo 859/2002 ze dne 22.5.2002
22. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 28 Cdo 1788/2003 ze dne 6.11.2003
23. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 28 Cdo 1253/2006 ze dne 20.3.2007
24. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 28 Cdo 5216/2007 ze dne 14.5.2008
25. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 28 Cdo 3246/2007 ze dne 22.10.2008
26. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 28 Cdo 5010/2007 ze dne 14.10.2008
27. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 29 Cdo 406/2010 ze dne 30.11.2011
28. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012
29. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 29 Cdo 383/2010 ze dne 25.1.2012
30. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 29 Cdo 3269/2010 ze dne 11.4.2012
31. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 30 Cdo 4280/2009 ze dne 1.6.2011
32. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 33 Cdo 4080/2007 ze dne 12.3.2010
33. Nejvyšší soud 26 Odo 1100/2006 ze dne 23.1.2008
34. Nejvyšší soud ČR spis. zn. 29 Odo 146/2003 ze dne 21.8.2003
35. Nejvyšší soud 33 Odo 626/2005 ze dne 31.5.2007
36. Nejvyšší soud 33 Odo 1666/2006 ze dne 11.6.2009

37. Nejvyšší správní soud ČR spis. zn. 1 As 2/2004 ze dne 21.12.2005
38. Vrchní soud v Praze spis. zn. 11 Cmo 212/2005
39. Vrchní soud v Praze spis. zn. 14 Cmo 523/2006 ze dne 22.5.2007
40. Vrchní soud v Praze spis. zn. 7 Cmo 131/2007 ze dne 15.1.2008
41. Vrchní soud v Praze spis. zn. 7 Cmo 160/2008 ze dne 23.1.2009
42. Vrchní soud v Praze spis. zn. 7 Cmo 188/2009 ze dne 3.12.2009
43. Vrchní soud v Praze spis. zn. 7 Cmo 323/2011 ze dne 8.9.2011
44. Městský soud v Praze spis. zn. 33 Ca 70/1997
45. Městský soud v Praze spis. zn. 21 Co 569/1998 ze dne 10.9.1998
46. Městský soud v Praze spis. zn. 33 Ca 190/1998
47. Městský soud v Praze spis. zn. 33 Ca 123/1998
48. Krajský soud v Hradci Králové spis. zn. 31 Ca 247/1998
49. Krajský soud v Hradci Králové spis. zn. 30 Ca 44/2002 ze dne 8.10.2002
50. Krajský soud v Brně spis. zn. 35 Ca 28/2001

Ostatní

1. Důvodová zpráva k zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
2. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
3. Důvodová zpráva k zákonu č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
4. Pokyny Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 24 ze dne 4.8.2000, č.j. 2648/2000-23 k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
5. Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, odbor bytové politiky z 28.8.2002 č.j. 1677/02-34
6. Vládní návrh na vydání zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, parlamentní tisk č. 1118

7. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti k problematice bytového spoluvlastnictví, dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/3063%20NOZ.pdf>
8. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti - vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ, dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Stavovisko-vzorove%20stanovy%20SVJ.pdf>
9. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ (k ust. § 1198 NOZ) <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Stavovisko%201198%20odst.%202.pdf>
10. Ministerstvo spravedlnosti ČR. Nový občanský zákoník [online]. [cit. 2012-09-12]. Dostupné z < <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html> >.

Résumé

This thesis explores selected questions concerned with flat ownership and apartment owner's association because these matters are very actual and important for a human life. The fundamental sources of housing law are the Civil Code No. 40/1964 and the Flat Ownership Code No. 72/1994. The thesis was written during the effectiveness of the Civil Code No. 40/1964. Starting with the 1st of January 2014 the new Civil Code No. 89/2012 will come into effectiveness and that will be the reason for many changes in the field of private law. The new Civil Code dissolves both above mentioned codes. This is the reason why the thesis separately analyses the housing law according to the "old" legislation and housing law according to the new Civil Code.

The main purpose of the thesis is to notify of the problems of today's legislation. Then the thesis analyses if the new Civil Code resolves these problems.

The work is divided into seven chapters. After the introduction chapter, the second chapter is concerned with the legal character of the flat as the special object of civil relationships. Although the flat is not a real estate, its legal regime is followed by the provisions regulating real estates. The flat can be the independent object of proprietary rights only if it was determined as a dwelling (residential unit) then it is recorded in the Land Register. In the Czech Republic there is the dualistic conception in housing law that means that the owner of the flat is at the same time the joint owner of the common parts of the structure.

The third chapter deals with the substance of the flat ownership and its content. Flat ownership can originate by the declaration of the house owner, building contract, termination and settlement of common property or community property of spouses. These are the original ways of acquisition of the flat property. The derivative way of the flat ownership establishment is the contract to transfer the title to residential unit. The content of the flat ownership are the rights and duties of the flat owner which are settled in both above mentioned codes. The terms of floorspace and share in joint parts of the structure are analysed. The thesis refers to many problems of Flat Ownership Code (i. e. imperfect definitions, problematic legal character of residential unit, enumeration of joint parts of the structure, lack of contractual liberty etc.).

The fourth chapter summarizes new principle brought by new Civil Code. The main change in housing law is that this area is comprehended into new Civil Code. The housing law

in the new Civil Code arises from the principles in the Flat Ownership Code but there are several changes. For example the residential unit becomes the real estate and the rule of “superficies solo cedit” is re-established. The new Civil Code insists on principle of autonomous will, contractual liberty and the role of judge as the law completing element.

The fifth chapter focuses on apartment owner’s association, its legal character as legal person, its organisation and rights and duties of its members. Selected problems of legal regulation of this legal person are set. Many problems appear in legal regulation of the structure and functioning of association’s bodies. Important problem consists in automatic incorporation of the association regardless of the will of its members. The sixth chapter deals with regulation of apartment owner’s association in the new Civil Code.

This thesis has found that housing law effective till the end of the year 2013 is affected by many defects and many of them are resolved by new Civil Code. It is important to realise that housing law will be consecutively completed by judicial decisions and new principles have to be verified by using in practices.

Abstrakt

Rigorózní práce se zabývá institutem vlastnictví bytu a právní úpravou společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k šíři uvedeného tématu rigorózní práce popisuje pouze vybrané problémy, kterými jsou zejména pojem a obsah vlastnictví bytu, pojem bytové jednotky, podílové spoluvlastnictví společných částí domu, povaha společenství vlastníků jednotek, jeho právní subjektivita, členství ve společenství a jeho organizační struktura. Rigorózní práce byla připravována před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Z tohoto důvodu se rigorózní práce zabývá jak právní úpravou účinnou před účinností nového občanského zákoníku, tak obsahem tohoto zákoníku.

Cílem rigorózní práce je mimo jiné poukázat na nedostatky právní úpravy vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek obsažené v zákoně č. 72/1994 Sb. Rigorózní práce následně popisuje, jak je zkoumaná problematika upravena v novém občanském zákoníku. Dalším cílem rigorózní práce je zjistit, zda a jakým způsobem byly nedostatky předchozí právní úpravy vyřešeny právní úpravou novou.

Abstract

The thesis is concerned with the institute of the flat ownership and legal regulation of apartment owner's association. With respect to the extent of aforesaid theme the thesis describes only selected problems, for example the concept and the content of the flat ownership, the concept of the residential unit, the co-ownership of common parts of the residential building, the character of apartment owner's association, its legal personality, membership in apartment owner's association and its organizational structure. The thesis was prepared before the effectiveness of the Civil Code No. 89/2012. That is the reason why the thesis is focused on legislation effective before the effectiveness of the new Civil Code. The thesis is at the same time focused on the new Civil Code content.

The objective of the thesis is among others to refer to defects of legal regulation of the flat ownership and apartment owner's association contained in the code No. 72/1994, the Flat Ownership Code. Afterwards the thesis describes how are the objective matters regulated by the new Civil Code. Another aim of the thesis is to find out how and in which way does the new legislation resolve the defects of the previous legislation.

Seznam klíčových slov

Vlastnictví bytu

Společenství vlastníků jednotek

Bytová jednotka

Key words in English language

Flat ownership

Apartment owner's association

Residential unit